Modelo de contrato de corretajes de imuebles (Venezuela)

Entre el ciudadano/sociedad mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien es de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de este domicilio, de profesión\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / XXXXX, C.A., empresa inscrita ante el Registro Mercantil \_\_\_\_ de la Circunscripción Judicial de \_\_\_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_\_, bajo el No.\_\_\_, Tomo \_\_\_\_, Protocolo, representada en este acto por su Director/Presidente, ciudadano: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , quien es de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de este domicilio, de profesión\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , de conformidad con lo dispuesto en la CLAÚSULA \_\_\_\_, de su Documento Constitutivo y los Estatutos Sociales; y quien para los efectos de este contrato se llamará en lo sucesivo EL CONTRATANTE, por un lado y por el otro, el ciudadano/sociedad mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien es de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de este domicilio, de profesión\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ZZZZZ, C.A., empresa inscrita ante el Registro Mercantil \_\_\_\_ de la Circunscripción Judicial de \_\_\_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_\_, bajo el No.\_\_\_, Tomo \_\_\_\_, Protocolo, representada en este acto por su Director/Presidente, ciudadano: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , quien es de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de este domicilio, de profesión\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , de conformidad con lo dispuesto en la CLAÚSULA \_\_\_\_, de su Documento Constitutivo y los Estatutos Sociales; y quien para los efectos de este contrato en lo adelante se denominará a los fines de este contrato, EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A), se ha convenido en celebrar en presente CONTRATO DE MANDATO PARA EL CORRETAJE PARA ALQUILER/VENTA (según se trate de una u otro negocio jurídico) DE BIENES INMUEBLES, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se señalan, a saber:  
CLÁUSULA PRIMERA: Alcance y contenido del mandato: Este contrato determina un mandato especial regulado por el artículo 1.687 del Código Civil Venezolano y se circunscribe estrictamente, a la búsqueda de una persona (natural o jurídica) interesada en: (DEBE SEÑALARSE SI ES PARA COMPRAR/VENDER O ARRENDAR) el inmueble propiedad del CONTRATANTE (o de una tercera persona que oportunamente EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) el cual más adelante se menciona, actividad a realizar por EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A), para posteriormente presentarla al CONTRATANTE, a los fines de que éste realice la evaluación pertinente conforme a sus intereses y materialice el negocio jurídico que persigue.  
CLÁUSULA SEGUNDA: Duración del mandato: Este contrato durará un  
(01) año contado a partir del día \_\_\_\_del mes de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_\_\_(200\_\_) y hasta el día \_\_\_\_del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del año dos mil\_\_\_\_\_\_\_\_(200\_\_); pudiendo ser prorrogado y aceptado por períodos iguales, bien por manifestación expresa o tácita del CONTRATANTE, de conformidad con lo indicado en el artículo 1.685 del Código ejusdem. En todo caso, el tiempo del mandato no determina exclusividad alguna a favor de EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) por la actividad promocional y de búsqueda de un vendedor, comprado/arrendatario (INDICAR SEGÚN LO QUE CORRESPONDA) del inmueble del CONTRATANTE o el que este persiga.  
CLÁUSULA TERCERA: Bien inmueble objeto del contrato: EL CONTRATANTE es propietario exclusivo de un apartamento tipo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, situado en la Torre \_\_\_\_\_del Conjunto Residencial\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la Avenida\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la urbanización \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Su área aproximada de construcción es de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_metros cuadrados (\_\_\_\_\_M2).  
NOTA: Si EL CONTRATANTE ES EL COMPRADOR O ASPIRANTE A SER ARRENDATARIO DEL INMUEBLE QUE SE BUSCA COLOCAR: “EL CONTRATANTE instruye, faculta y habilita expresamente a EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) para que realice todas las gestiones como si fuera él, según su talento, habilidad, relaciones sociales y comerciales y capacidad profesional, para la búsqueda de un bien inmueble a los fines de arrendarlo para que sirva como su vivienda/oficina).  
CLAÚSULA CUARTA: Condiciones para el ejercicio del mandato: EL CONTRATANTE faculta a EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) a ejecutar este contrato oneroso, siempre y cuando señale como precio mínimo de compra/venta (colocar lo que corresponda) del inmueble ubicado a favor de aquél (EL CONTRATANTE) la suma de \_\_\_\_\_\_BOLÍVARES (Bs. XXXXX), (NOTA: SI SE TRATA DE UN ARRENDAMIENTO COLOCAR: “del canon mensual de arrendamiento del inmueble, una cantidad comprendida entre la banda dada por los XXXX MIL BOLÍVARES (Bs. XXXXX) Y XXX MIL BOLÍVARES (Bs.XXXX). CLÁUSULA QUINTA: Obligaciones de las partes:  
1) Obligaciones de EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A): con la firma de este pacto, ella se compromete y obliga a:  
A) Realizar la promoción del inmueble del CONTRATANTE bajo el mejor esquema publicitario que decida.  
B) Demostrar al CONTRATANTE la realización de la publicidad.  
C) Suministrar la redacción definitiva del contrato de promesa bilateral de compra y venta (contrato preparatorio) / contrato definitivo de compra y venta/ contrato de arrendamiento (según legislación vigente: Ley y Reglamento para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda/ o La Ley para el Arrendamiento de Locales Comerciales) al CONTRATANTE una vez que sea localizada una persona interesada en el negocio jurídico de su interés.  
D) Asistir al CONTRATANTE al momento de la firma del contrato según el negocio jurídico que aquí se señala.  
E) Otras que asuma por escrito con posterioridad a la firma de este contrato o que tengan su origen en la Ley.  
2) Obligaciones que asume EL CONTRATANTE: por su parte, éste se compromete a :  
A) Suministrar copia del documento de propiedad del inmueble así como una copia fiel al original, del Documento de Condominio y su Reglamento del edificio donde se ubica el inmueble, cuando se trate de uno sometido bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.  
B) Pagar a EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) la cantidad de XXXX BOLÍVARES EXACTOS (Bs. XXXXX) por concepto de gastos de publicidad y de promoción por el mercadeo del inmueble, bien usando la prensa escrita, la prensa digital o las redes sociales espcializadas en inmuebles. Agotada esta cantidad y previa demostración de la relación de gastos hecha al CONTRATANTE, podrá acordarse una nueva suma para que EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) cumpla con este mandato especial.  
Cabe destacar que EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) cobrará su comisión CONTRATANTE, luego de haber cumplido exitosamente su misión, cual es: la búsqueda de la persona interesada en el negocio jurídico descrito arriba en la Cláusula Primera de este pacto. En consecuencia, este es un mandato intuito personae para ambas partes y es un contrato oneroso, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.686 del Código Civil Venezolano.  
C) Otras que asuma por escrito con posterioridad a la firma de este contrato o que tengan su origen en la Ley.  
CLÁUSULA SEXTA: Compromiso especial del CONTRATANTE: Una vez que EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) localice a la persona interesada en el negocio jurídico objeto de este contrato, EL CONTRATANTE autoriza expresamente a EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) para suministrarle el contrato que corresponda por él(ella) redactado, el cual contará siempre con su aprobación por escrito; de tal forma, la relación entre el comprador y vendedor/ o la arrendaticia habida entre el arrendador y el arrendatario (SEGÚN CORRESPONDA) será regulada según el contrato cuya redacción autoriza formalmente aquí EL CONTRATANTE y causará honorarios según la Ley. En caso de que éste viole este compromiso, le deberá a EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A) por concepto de indemnización una cantidad de XXX BOLÍVARES (Bs. XXXX) más los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.  
CLÁUSULA SÉPTIMA: De la forma de resolver los conflictos entre las partes: Si éstos surgieren, ambas partes se comprometen en dirimir su conflictos a través del arbitraje con árbitros arbitradores y en un plazo máximo de treinta (30) días continuos, contados a partir del nombramiento del tercer árbitro.  
Cabe destacar que cada parte nombrará y sufragará los honorarios profesionales del árbitro por ella seleccionado y entre ambas, de por mitad, pagarán los honorarios del tercer árbitro. De conformidad con lo establecido

en el Código de Procedimiento Civil, el laudo arbitral dictado por los árbitros será inapelable y pondrá fin al conflicto entre las partes, sin que tengan lugar futuras reclamaciones con base a lo considerado por ellos.  
CLÁUSULA OCTAVA: Dirección de las partes: Para todos los efectos de este contrato las partes señalan a continuación sus direcciones: EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A): \_\_\_\_\_\_\_\_; siendo sus teléfonos: (0212) \_\_\_\_\_\_\_\_ y celular: \_\_\_\_. EL CONTRATANTE: \_\_\_\_\_\_\_\_; siendo sus teléfonos: (0212) \_\_\_\_\_\_\_\_ y celular: \_\_\_\_.  
De este contrato se hacen dos ejemplares a un mismo tener y sólo efecto en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_ en la fecha de su autenticación correspondiente, no teniendo ninguna validez cualquier pacto anterior que hayan suscrito las partes. Firman como prueba de conformidad con su contenido;  
Por EL(LA) CORREDOR(A) INMOBILIARIO(A), su Presidente  
XXXXXXX  
EL PROPIETARIO CONTRATANTE,  
XXXXXXX