

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES PARA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA Y AVISO LEGAL DE LA PÁGINA WEB

Stöckemann Real Estate Agency S.L.

1. Identificación del titular del sitio web

El titular de este sitio web y prestador de los servicios ofrecidos a través del mismo es Stöckemann Real Estate Agency S.L., sociedad mercantil española con NIF/CIF B26991356, con domicilio social en Partida Barranquets Carrer 17-A, 03779 Els Poblets, Alicante, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, Tomo 4791, Libro 0, Folio 136, Hoja A-204909, Inscripción 1.

Correo electrónico de contacto: info@wirfindendeintraumhaus.de

Teléfono: +49 1520 9406100

Actividad principal: intermediación inmobiliaria, captación, presentación y puesta en contacto entre posibles compradores, vendedores, arrendadores, arrendatarios, promotores o sus representantes, sin prestación de asesoramiento jurídico, fiscal, técnico, arquitectónico, financiero o de inversión.

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

2. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Condiciones Generales regulan el acceso y uso del sitio web, así como la relación de intermediación inmobiliaria entre Stöckemann Real Estate Agency S.L. —en adelante, la Agencia o el intermediario— y sus clientes o usuarios —en adelante, el Cliente.

Estas condiciones serán aplicables a todas las comunicaciones, ofertas, visitas, reservas, mediaciones, propuestas de inmuebles y demás actuaciones de la Agencia, salvo que exista un contrato particular por escrito que regule expresamente de forma distinta alguno de sus extremos.

En caso de contradicción entre estas Condiciones Generales y un contrato individual firmado con el Cliente, prevalecerá este último respecto de los puntos expresamente pactados.

Si el Cliente tiene la condición de consumidor o usuario, estas condiciones se entenderán sin perjuicio de los derechos imperativos que le reconozcan la normativa española y europea de protección de consumidores.

3. Naturaleza de la actividad de la Agencia

La Agencia actúa exclusivamente como intermediario inmobiliario independiente. Su actividad consiste, esencialmente, en proporcionar información sobre inmuebles, poner en contacto a las partes interesadas, coordinar visitas y facilitar la comunicación entre las partes.

La Agencia no es propietaria, vendedora, promotora, constructora, arrendadora ni representante legal del propietario, vendedor, promotor o arrendador, salvo que dicha representación se haya pactado expresamente y por escrito.

La Agencia tampoco actúa como abogado, notario, arquitecto, asesor fiscal, asesor financiero, técnico de edificación, perito, gestor administrativo ni entidad financiera.

La intervención de la Agencia no implica garantía de que la operación llegue a cerrarse ni de que el Cliente obtenga un resultado concreto, salvo pacto expreso por escrito en contrario.

4. Información sobre inmuebles

La información publicada o comunicada sobre los inmuebles —incluyendo, entre otros, precio, superficie, distribución, estado de conservación, características, fotografías, planos, cargas, situación urbanística, licencias, certificados, disponibilidad, rentabilidad u otros datos— procede, por regla general, de propietarios, vendedores, arrendadores, promotores, registros, catastro, administraciones públicas u otros terceros.

La Agencia actuará con diligencia profesional y transmitirá la información de que disponga de forma clara y no engañosa. No obstante, salvo confirmación expresa y documentada, la Agencia no garantiza la integridad, exactitud, vigencia ni verificabilidad técnica, jurídica, urbanística, fiscal o económica de toda la información del inmueble.

La información publicada en el sitio web tiene carácter meramente informativo y no constituye una oferta contractual vinculante, salvo que se indique expresamente y por escrito.

Los precios, la disponibilidad, las características, las condiciones de venta o alquiler y demás datos del inmueble podrán ser modificados, retirados o actualizados sin previo aviso, en función de la información recibida por la Agencia de propietarios, promotores o terceros.

5. Deber del Cliente de verificar la operación

Antes de firmar cualquier contrato de reserva, arras, compraventa, alquiler, opción u otro documento similar, el Cliente deberá verificar por sus propios medios y mediante profesionales independientes cualificados la situación jurídica, fiscal, técnica, urbanística, económica y financiera de la operación.

En particular, se recomienda al Cliente revisar, según el caso, aspectos como: titularidad registral, cargas, hipotecas, servidumbres, embargos, limitaciones de dominio, datos catastrales, licencias, certificado energético, cédula de habitabilidad, situación urbanística, calidad constructiva, superficies, deudas con la comunidad de propietarios, IBI, tasas de basuras, plusvalía municipal, impuestos, financiación y posibles riesgos de la operación.

La Agencia podrá facilitar contactos de abogados, asesores fiscales, arquitectos, técnicos, peritos, gestores, notarios, entidades financieras u otros profesionales externos. Estas referencias, no obstante, no serán vinculantes.

La contratación de dichos profesionales externos se realizará exclusivamente entre el Cliente y el profesional correspondiente, sin que la Agencia responda de sus actos, omisiones, honorarios, criterios profesionales, plazos o asesoramiento.

6. Ausencia de asesoramiento jurídico, fiscal, técnico o financiero

La Agencia no presta asesoramiento jurídico, fiscal, técnico, de obra, arquitectónico, de financiación, hipotecario ni de inversión.

Cualquier explicación o información general de la Agencia sobre impuestos, trámites, licencias, financiación, rentabilidad, normativa, plazos o documentación tiene únicamente carácter informativo y orientativo, y no sustituye el asesoramiento profesional.

El Cliente reconoce que debe recabar asesoramiento independiente y especializado cuando la operación pueda tener consecuencias jurídicas, fiscales, técnicas, urbanísticas, financieras o patrimoniales.

7. Honorarios y derecho a remuneración

El derecho de la Agencia a percibir honorarios nace cuando, como consecuencia de su actividad directa o indirecta, se formalice un contrato de compraventa, arrendamiento, reserva, arras, opción de compra o cualquier otro con efecto económico equivalente sobre un inmueble acreditado, presentado o intermediado por la Agencia.

El importe de los honorarios se determinará conforme al acuerdo suscrito por escrito con el Cliente, vendedor, comprador, arrendador, arrendatario o la parte afectada, según corresponda.

Salvo pacto escrito en contrario, los honorarios serán exigibles en el momento de la firma del contrato principal o del documento con efecto económico equivalente.

Los impuestos indirectos aplicables, en particular el IVA, no se entenderán incluidos salvo indicación expresa.

8. Obligaciones del Cliente

El Cliente se compromete a facilitar información veraz, completa y actualizada en cuanto sea necesaria para la intermediación.

El Cliente deberá informar inmediatamente a la Agencia de cualquier negociación, reserva, acuerdo, contrato o escritura notarial que se formalice respecto de un inmueble presentado o intermediado por la Agencia.

El Cliente se compromete a no divulgar a terceros, sin autorización previa y por escrito, la información confidencial, comercial o documental recibida de la Agencia, salvo que dicha divulgación sea necesaria para su propio asesoramiento jurídico, fiscal, técnico o financiero.

Si el Cliente ya conocía previamente un inmueble presentado por la Agencia, deberá comunicarlo por escrito y acreditarlo de forma suficiente en el momento en que reciba la información o presentación a través de la Agencia.

9. Limitación de responsabilidad

La responsabilidad de la Agencia queda limitada al ámbito de su propia actividad profesional como intermediario inmobiliario y al alcance permitido por la ley.

La Agencia no responderá de daños, pérdidas, perjuicios económicos, defectos, cargas, deudas, inexactitudes o incumplimientos derivados de actos, omisiones o informaciones procedentes de propietarios, vendedores, arrendadores, promotores, registros, administraciones, notarios, abogados, asesores fiscales, arquitectos, peritos, entidades financieras o cualquier tercero.

La Agencia no responderá por vicios ocultos, estado de construcción, calidad de obra, defectos materiales, problemas estructurales, situación urbanística, licencias, permisos administrativos, cargas registrales, deudas con la comunidad, errores catastrales, consecuencias fiscales, riesgos de financiación, evolución del valor, rentabilidad o decisiones de las autoridades, salvo que tales circunstancias deriven de un incumplimiento imputable a la Agencia.

Ninguna disposición de estas condiciones excluye ni limita la responsabilidad de la Agencia en caso de dolo, negligencia grave, mala fe, información engañosa, incumplimiento de deberes legales esenciales de información o derechos imperativos e indisponibles de los consumidores.

En las relaciones con consumidores, cualquier limitación de responsabilidad se interpretará siempre conforme a la normativa española de defensa de consumidores y usuarios, sin afectar a los derechos que legalmente les correspondan.

10. Publicidad, fotografías y contenidos del sitio web

Las fotografías, vídeos, planos, renders, descripciones y demás contenidos publicados en la web tienen fines informativos y publicitarios.

Las imágenes pueden no reflejar exactamente el estado actual del inmueble si posteriormente se han producido cambios, reformas, retirada de mobiliario, modificaciones decorativas o alteraciones por parte de propietarios o terceros.

Las superficies, medidas, planos y distribuciones deberán ser verificadas por el Cliente mediante documentación oficial, registro, catastro, medición técnica o profesionales competentes antes de adoptar cualquier decisión económica o jurídica.

La Agencia se reserva el derecho a corregir errores, actualizar información, retirar inmuebles o modificar contenidos cuando tenga conocimiento de inexactitudes o cambios relevantes.

11. Reservas, arras y contratos previos

La firma de contratos de reserva, arras, opción de compra u otros documentos preparatorios deberá ser revisada previamente por los asesores jurídicos y fiscales del Cliente.

La Agencia podrá colaborar en la coordinación documental o en el intercambio de información entre las partes, pero no responderá del contenido jurídico, fiscal o económico de tales contratos, salvo que los haya redactado o garantizado como asesoramiento propio.

El Cliente reconoce que la firma de documentos preparatorios puede generar obligaciones económicas, pérdida de cantidades entregadas, penalizaciones, plazos esenciales, consecuencias fiscales u otros efectos relevantes.

12. Servicios de terceros

La Agencia podrá facilitar al Cliente datos de contacto de profesionales o empresas externas, tales como abogados, asesores fiscales, arquitectos, técnicos, peritos, empresas de reformas, entidades financieras, intermediarios de seguros, notarios o gestores.

Dichas referencias no implican garantía, representación, supervisión ni responsabilidad de la Agencia sobre la actividad de esos terceros.

Los contratos, honorarios, presupuestos, plazos, informes y responsabilidades de los terceros se acuerdan exclusivamente entre el Cliente y el profesional o empresa correspondiente.

13. Protección de datos

Los datos personales facilitados por usuarios o clientes serán tratados conforme a la legislación vigente en materia de protección de datos.

El sitio web deberá contar con una política de privacidad independiente, clara y accesible, en la que se informe, entre otros aspectos, del responsable del tratamiento, finalidades, base jurídica, destinatarios, plazos de conservación, derechos de los interesados y medios para ejercer dichos derechos.

Antes de publicar estas condiciones, la Agencia deberá verificar que su política de privacidad se ajusta a la actividad real, a los formularios de contacto, a las comunicaciones comerciales, a la gestión de clientes, a la cesión de datos a terceros y a las transferencias internacionales.

14. Cookies y tecnologías similares

Si el sitio web utiliza cookies, píxeles, herramientas de análisis, mapas, vídeos incrustados, formularios, herramientas de publicidad comportamental o tecnologías similares, deberá contar con una política de cookies actualizada y accesible.

La política de cookies deberá informar de forma clara sobre las cookies utilizadas, su finalidad, duración, si son propias o de terceros, así como sobre la posibilidad de aceptar, rechazar o configurar el consentimiento, cuando así lo exija la ley.

15. Propiedad intelectual e industrial

Todos los contenidos del sitio web, incluidos textos, fotografías, vídeos, logotipos, marcas, diseños, estructura, bases de datos y demás elementos protegidos, pertenecen a la Agencia o a sus legítimos titulares.

Queda prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública, transformación, extracción, reutilización o explotación sin autorización previa y por escrito, salvo en los casos legalmente permitidos.

El uso de fotografías, planos, renders o materiales aportados por propietarios, promotores o terceros será responsabilidad de quien los haya facilitado y deberá realizarse conforme a los derechos de uso existentes sobre ellos.

16. Comunicación electrónica

El Cliente acepta que las comunicaciones relacionadas con solicitudes de información, visitas, inmuebles, ofertas, contratos o trámites puedan realizarse por correo electrónico, teléfono, servicios de mensajería u otros medios electrónicos, siempre que la ley lo permita.

La Agencia no responderá por fallos técnicos, errores de transmisión, filtros de spam, no recepción de correos electrónicos ni problemas derivados de datos de contacto incorrectos facilitados por el Cliente.

17. Modificación de las condiciones

La Agencia podrá modificar las presentes Condiciones Generales cuando sea necesario por cambios legales, judiciales, técnicos, organizativos o relacionados con su actividad.

La versión aplicable será la publicada en la web o la aceptada por el Cliente en el contrato correspondiente, según proceda.

Las modificaciones no afectarán a los contratos ya celebrados, salvo acuerdo entre las partes o exigencia de una norma legal imperativa.

18. Legislación aplicable y fuero

Las presentes Condiciones Generales se rigen por la legislación española.

En caso de conflicto, las partes se someten a los juzgados y tribunales competentes conforme a la legislación procesal española.

Si el Cliente tiene la condición de consumidor o usuario, no se le privará de los fueros y derechos que le correspondan conforme a la normativa de consumo aplicable.

En las relaciones entre empresarios o profesionales, las partes podrán pactar expresamente, en la medida permitida por la ley, la competencia de los juzgados del domicilio de la Agencia.

19. Nulidad parcial

Si alguna disposición de estas Condiciones Generales fuera declarada nula, ineficaz o inaplicable, total o parcialmente, dicha nulidad afectará únicamente a la disposición o a la parte de la disposición afectada; el resto de condiciones permanecerán vigentes.

La disposición afectada será interpretada o sustituida, en la medida de lo posible, por otra válida que se aproxime lo máximo posible a la finalidad económica y jurídica perseguida, siempre dentro de los límites legales aplicables.

ANEXO: BASES JURÍDICAS UTILIZADAS

Referencias normativas

- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación: requisitos de incorporación, transparencia y control de las condiciones generales.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre: protección de consumidores y usuarios y regulación de cláusulas abusivas.
- Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico: obligaciones de información para los titulares de sitios web establecidos en España.
- Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell: registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana.