

Ejemplos de Cláusulas Contractuales

Aunque legalmente un agente inmobiliario no puede redactar un contrato, dicho agente tiene la responsabilidad de llenar el contrato de venta preimpreso de forma que proteja los intereses del cliente. Al llenar el contrato, los agentes deben tener cuidado de no ejercer la abogacía usando demasiado lenguaje legal en un anexo o contrato de compra. A continuación, se presentan algunos ejemplos de cláusulas contractuales que pueden servir de ayuda. Estas cláusulas están aprobadas por los abogados que forman parte del Comité de Formularios de la Asociación.

Honorarios Adicionales Cobrados por las Compañía de Administración de Condominios o Asociación de Propietarios (HOA – Home Owners Association)

Además de los honorarios de la Certificación del Vendedor del condominio del párrafo 20, todos los honorarios cobrados por la compañía de administración del condominio o de la asociación de propietarios a la compañía de títulos o al abogado de cierre, se le cobrarán a (marque uno) el Comprador o el Vendedor o compartido en partes iguales por el Comprador y el Vendedor.

Oferta de Adicional

Esta oferta se presenta como una oferta adicional, lo que significa que la propiedad está sujeta a una oferta previamente aceptada que tiene prioridad sobre esta oferta. Si la oferta previamente aceptada se cancela adecuadamente y se entrega una notificación al Comprador, esta oferta se convertirá en el Contrato activo y vigente. Todos los plazos contractuales relacionados con la financiación, las inspecciones y el cierre se calcularán a partir de la fecha en que el Vendedor notifique al Comprador, por escrito, que la oferta del Comprador es el Contrato activo y vigente (sin incluir la fecha de notificación).

O

Esta oferta se presenta como una oferta adicional, lo que significa que la propiedad está sujeta a una oferta previamente aceptada que tiene prioridad sobre esta oferta. Si se acepta la oferta, el Comprador se reserva el derecho de seguir buscando otras propiedades aceptables. Si el Comprador encuentra otra propiedad aceptable antes de que el Vendedor informe al Comprador, por escrito, que esta oferta adicional se convierte en la oferta principal, el Comprador deberá entregar una notificación de cancelación por escrito. Si la oferta previamente aceptada se cancela adecuadamente y se entrega la notificación al Comprador, esta oferta se convertirá en el Contrato activo y vigente. Todos los plazos contractuales relacionados con la financiación, las inspecciones y el cierre se calcularán a partir de la fecha en que el Vendedor notifique al Comprador, por escrito, que la oferta del Comprador es el Contrato activo y vigente (sin incluir la fecha de la notificación). Si esta oferta se cancela en virtud de esta disposición, ambas partes acuerdan firmar una dispensa mutua, devolviendo el Depósito de Garantía al Comprador. La puntualidad es esencial en cuanto a esta disposición.

Gastos de Cierre

A pesar de lo dispuesto en el párrafo 3, el Vendedor se compromete a abonar al Comprador en el momento del cierre \$ _____ (o _____% del Precio de Compra) para los Gastos de Cierre del Comprador, los Artículos Prepagados y/o los Gastos Misceláneos (que no incluirán los honorarios o comisiones para el Corredor de Bienes Raíces).

Contingencia para que el Vendedor Compre/Arriende Otra Propiedad

El Comprador y el Vendedor reconocen que la venta propuesta por el Vendedor del Inmueble en cuestión puede depender de la capacidad del Vendedor para comprar o alquilar una Vivienda adecuada para reemplazarla. Por lo tanto, el Comprador y el Vendedor acuerdan lo siguiente:

Derecho del Vendedor a cancelar el contrato, Caducidad y/o Renuncia al mismo. Si el Vendedor no puede conseguir un contrato firmado para la compra o alquiler/arrendamiento de una vivienda adecuada para el Vendedor para reemplazarla antes de _____ (“Fecha de Contingencia para el Vendedor”), el Vendedor podrá cancelar este Contrato mediante la entrega de una notificación al Comprador a más tardar a las 5:00 p.m. Hora del Este en la Fecha de Contingencia del Vendedor. Ambas partes se comprometen a firmar una dispensa mutua, devolviendo el Depósito de Garantía al Comprador. Sin embargo, si el Comprador NO recibe del Vendedor una notificación por escrito informándole sobre la cancelación antes de las 5:00 p.m. Hora del Este en la Fecha de Contingencia del Vendedor, se entenderá que el Vendedor renuncia a esta Contingencia y se anulará y no tendrá efecto. Además, el Vendedor puede renunciar a esta Contingencia y/o anularla mediante la entrega al Comprador de una notificación por escrito de dicha renuncia en cualquier momento. En caso de renuncia o anulación de la Contingencia, este Contrato continuará estando en pleno vigor y efecto como si esta Contingencia nunca hubiera existido. El Comprador y el Vendedor acuerdan que **“la puntualidad es esencial”** en lo que respecta a todas las disposiciones de esta Contingencia.

El Comprador y el Vendedor aceptan los siguientes términos y condiciones adicionales en relación con la Contingencia mencionada anteriormente (escriba “NINGUNA” si corresponde)

Contingencia de Cierre

Este Contrato está supeditado al cierre de la Propiedad del Comprador ubicada en _____

actualmente bajo contrato y cuyo cierre está previsto para _____.

Si, a pesar de los esfuerzos de buena fe del Comprador para hacer el cierre de la Propiedad del Comprador, el cierre de la Propiedad del Comprador no ocurre de acuerdo con el Contrato, el Comprador o el Vendedor pueden anular este Contrato con una notificación por escrito a la otra parte y ambas partes deben firmar la dispensa. En ese caso, el Depósito de Garantía se reembolsará inmediatamente al Comprador.

Divulgación de una Cuenta de Custodia que Devenga Intereses y quién recibirá los intereses

La ley de Kentucky le permite depositar el Depósito de Garantía en una cuenta que devenga intereses, siempre y cuando usted revele por escrito quién recibirá los intereses. Por favor, vea KRS 324.111(2). Puede usar la siguiente cláusula si las partes solicitan que el dinero se deposite en una cuenta que devengue intereses.

Por la presente, el Comprador y el Vendedor autorizan a (nombre del agente) _____ a depositar el Depósito de Garantía en una cuenta de custodia que devenga intereses en _____ (banco). El recipiente de los intereses será _____ (Comprador/Vendedor/corredor).

Divulgación de la Condición de Agente

Si compra o vende una propiedad, debe revelar su condición de agente para cumplir con KRS 324.160(4)(e). Puede usar la siguiente cláusula.

_____ (nombre del agente) es un (Comprador/Vendedor/Inversionista) en esta transacción.

_____ (nombre) es un agente bienes raíces (agente/corredor) en el Estado de Kentucky y está representando a _____ (si mismo(a)/el Comprador/el Vendedor/ambas partes) en esta transacción.

Si no está actuando en calidad de representante sino como individuo (si está vendiendo su propia vivienda sin un listado, o está comprando una propiedad sin recibir una comisión) puede usar el siguiente párrafo:

_____ (nombre del agente) es un (Comprador/Vendedor/Inversionista) en esta transacción.

_____ (nombre) actúa únicamente a título individual y no representa a sí mismo(a) ni a ninguna otra parte en esta transacción.

Contingencia de Levantamiento Topográfico

El Comprador se reserva el derecho a hacer una inspección de la propiedad a costa del Comprador. Este contrato está supeditado a la satisfacción exclusiva del Comprador con los resultados del dicho levantamiento.

O

Este Contrato está supeditado a que el Comprador esté satisfecho con el levantamiento topográfico. El Comprador tiene _____ días para notificar al Vendedor por escrito si desea cancelar el Contrato o solicitar correcciones basadas en los resultados del levantamiento.

Comprador No Declarado o “Testaferro”

La siguiente cláusula puede usarse en situaciones en las que el Comprador no desea revelar su identidad al Vendedor. La primera cláusula puede usarse cuando el Comprador es un “Testaferro” que sustituye al Comprador real. La segunda cláusula puede usarse cuando el Comprador simplemente no quiere revelar su identidad. Si va a firmar en nombre del Comprador en el caso número 2, la Comisión le aconseja que obtenga un poder notarial a través de un abogado y que describa específicamente las funciones que el Comprador le ha autorizado a realizar.

El Comprador actúa en nombre de un comprador no declarado. El Comprador tiene autorización por escrito del comprador no declarado para celebrar este contrato en nombre del comprador no declarado y para obligar legalmente al comprador no declarado en este contrato, si acepta el contrato.

O

El Comprador desea permanecer en el anonimato. El agente que representa al Comprador declara por la presente que tiene de un contrato escrito del Comprador en el que éste se compromete a respetar los términos y condiciones de este Contrato, si acepta el contrato. Este contrato también autoriza al agente que representa al Comprador a firmar en nombre del Comprador y a obligar legalmente al Comprador a cumplir este Contrato, si lo acepta. Este

contrato se convierte en parte de este Contrato mediante un anexo y se adjuntará al Contrato en el momento de su aceptación. El Vendedor reconoce por la presente que acepta este Contrato sin conocer la identidad del Comprador.

Notificación de la Contingencia del Comprador al Vendedor

La Contingencia en la Venta/Cierre de la Propiedad del Comprador contiene una contingencia para la Venta y el Cierre de la Propiedad del Comprador ubicada en _____.
Por la presente, el Comprador renuncia a la contingencia para la *venta* de la Propiedad del Comprador. La contingencia para el *cierre* de la Propiedad del Comprador sigue vigente. Todos los demás términos y condiciones siguen siendo los mismos.