

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES VIGENTES A PARTIR DEL 01.10.2024

1. Disposiciones generales

1.1. Los presentes Términos y Condiciones Generales (en adelante, “TCG” o “Reglamento”) contienen las condiciones generales aplicables a las actividades de servicio de *The GRG Zrt.*, es decir, The Global Realty Group Zrt. (domicilio: 1054 Budapest, Plaza Szabadság 7, registro comercial: 01-10-142926, número de identificación fiscal: 32619731-2-41, representado por: Directorio) en su calidad de Mandatario o Agente Inmobiliario (en adelante, “Mandatario”) en relación con los servicios de intermediación inmobiliaria. Los presentes TCG se aplican a los contratos celebrados para la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria por parte de The Global Realty Group Zrt.

1.2. Salvo que se disponga lo contrario o que se acuerden condiciones individuales por escrito, *The Global Realty Group Zrt.* presta todos sus servicios de acuerdo con las disposiciones contenidas en estos TCG.

1.3. Para cualquier consulta adicional sobre los servicios de la Compañía, se puede contactar a través de los siguientes medios:

- Nombre: The Global Realty Group Zrt. b.a
- Correo electrónico: office@thegrg.hu
- Dirección: 1054 Budapest, Plaza Szabadság 7

Se solicita utilizar los servicios de la Compañía únicamente si se está de acuerdo con todos los puntos de los TCG y se acepta su carácter vinculante. Los presentes TCG están disponibles continuamente y se pueden descargar en: www.globalrealtygroup.hu/doc/aszf.pdf

2. Ámbito y definición de los TCG

2.1. Los presentes TCG entran en vigor al día siguiente de la celebración de los contratos celebrados por escrito o verbalmente. El Mandatario se reserva el derecho de modificar los TCG por escrito. Los TCG modificados deben publicarse en la página web del Mandatario.

2.2. Se entiende por condición general de contrato (TCG) aquella condición contractual que una de las partes (en adelante, “Mandatario”) determina de manera unilateral para la celebración de múltiples contratos sin la participación de la otra parte (en adelante, “Mandante”) y que no se negocia individualmente. La condición general de contrato solo forma parte del acuerdo entre las partes si su redactor permite que la otra parte conozca su contenido y si la otra parte la acepta expresamente o, en ausencia de expresión, mediante conducta tácita. Si una condición general de contrato difiere de las condiciones de un contrato celebrado con base en los TCG, prevalece el contrato.

2.3. En relación con cualquier condición contractual que difiera de la práctica contractual habitual, de las disposiciones legales supletorias o de las condiciones previamente aplicadas por el Mandatario, la Compañía lo destacará expresamente, mediante subrayado, impresión diferenciada o, en su defecto, con la aceptación expresa de la otra parte.

2.4. El idioma de los contratos sujetos a los presentes TCG es el húngaro. Los contratos sujetos a estos TCG no se consideran contratos formalmente escritos y no se registran por el Mandatario.

3. Legislación aplicable a los TCG

Los contratos de mandato se rigen por la legislación húngara, especialmente pero no exclusivamente por las siguientes normas:

- Ley CLV de 1997 sobre la protección del consumidor
- Ley LXXVI de 1999 sobre derechos de autor
- Ley CVIII de 2001 sobre servicios de comercio electrónico y servicios relacionados con la sociedad de la información
- Ley CXII de 2011 sobre autodeterminación informativa y libertad de información
- Ley V de 2013 sobre el Código Civil
- Decreto gubernamental 45/2014 (26.II.) sobre contratos entre consumidores y empresas
- Decreto NGM 19/2014 (29.IV.) sobre el procedimiento de reclamaciones de garantía y responsabilidad en contratos entre consumidores y empresas
- Ley LIII de 2017 sobre prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo
- REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO (27 de abril de 2016) relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos)
- 4. Procedimiento de reclamaciones y posibilidades de ejercicio de derechos
El consumidor puede presentar sus reclamaciones relacionadas con el servicio o con la actividad del Encargado a través de los siguientes medios de contacto:
Ubicación de la oficina de atención al cliente: 1054 Budapest, Plaza de la Libertad, 7.
Horario de atención al cliente:
- 5. Objeto del encargo
Las partes contratantes (en adelante, las “Partes”) celebran un contrato de encargo respecto del inmueble propiedad del Mandante (en adelante, el “Inmueble”), mediante el cual el Mandante encarga a “The GRG Zrt”, es decir, The Global Realty Group Zrt, la realización de actividades de intermediación para la venta y aprovechamiento del inmueble. En estas condiciones contractuales, las Partes desean establecer los derechos y obligaciones aplicables a cada una de ellas.
- 5.1 El Mandante encarga al Encargado la realización de las actividades de intermediación relativas al Inmueble especificadas en el contrato de intermediación (incluyendo la promoción y la venta del mismo), y el Mandante acepta el encargo mediante la firma del presente Contrato.
- 5.2 El Encargado declara y garantiza que está autorizado para realizar actividades profesionales de intermediación inmobiliaria y cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, y que realiza su actividad profesional de intermediación inmobiliaria mediante notificación.
- 5.3 El Mandante declara que tiene derecho a celebrar el presente contrato de encargo como propietario / copropietario / representante autorizado del propietario del Inmueble.

- 5.4 Las Partes acuerdan expresamente que el Encargado, para la ejecución del presente encargo, tiene derecho a involucrar, a su propio costo, a un colaborador – Asesor Inmobiliario. Tanto el Encargado como el colaborador estarán sujetos a un deber completo de confidencialidad durante la vigencia del contrato y tras su finalización, el cual solo podrá ser levantado por el Mandante, además de lo que dispongan las leyes aplicables.
- 5.5 El Mandante encarga al Encargado la función de actuar como intermediario y asesor en relación con la venta o cualquier otro tipo de aprovechamiento del Inmueble (por ejemplo, arrendamiento). Para lograr la ejecución efectiva del encargo, el Encargado podrá realizar las siguientes actividades: elaborar materiales publicitarios a su propio costo, publicar anuncios, presentar el inmueble a interesados, incluir los datos del inmueble en portales nacionales e internacionales, obtener las escrituras de propiedad, y elaborar planos basados en mediciones in situ. El encargo incluye la creación del portafolio del Inmueble, su valoración, la gestión administrativa, la publicidad y los costos de uso de sistemas y bases de datos relacionados.
- 6. Obligaciones del Mandante
- 6.1 El Mandante cooperará estrechamente con el Encargado para la venta del Inmueble según los términos del Contrato de Encargo, y en particular llevará a cabo las siguientes acciones:
 - 6.1.1 Se compromete a notificar inmediatamente, y a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su conocimiento, cualquier circunstancia que afecte al estado técnico o situación jurídica del Inmueble, incluyendo procedimientos administrativos o judiciales que puedan influir en la comercialización o aprovechamiento del inmueble, garantizando que la información proporcionada sea precisa y veraz.
 - 6.1.3 El Mandante declara que cuenta con la declaración de todos los propietarios / usufructuarios del Inmueble otorgando su consentimiento para la venta o cualquier otro tipo de aprovechamiento, y que todos los copropietarios / usufructuarios han conocido el contenido del presente contrato y consienten la transacción. El Mandante reconoce que es responsable por cualquier conducta que viole el contrato por parte de los copropietarios / usufructuarios.
 - 6.1.4 Colaborará con el Encargado para permitir que éste muestre el Inmueble a los interesados en los horarios previamente acordados.
 - 6.1.5 Se compromete a responder por escrito dentro de las 48 horas siguientes a cualquier oferta de compra comunicada por el Encargado e informar sobre las condiciones de aceptación o rechazo de la oferta.
 - 6.1.6 El Mandante se compromete a no promocionar el Inmueble por un precio inferior al establecido en este Contrato, ni a contratar con otros agentes inmobiliarios para un precio más bajo, salvo que informe previamente al Encargado.
 - 6.1.6 (bis) El Mandante deberá informar por escrito al Encargado si decide no vender el Inmueble. Si esto ocurre tras una oferta aceptada previamente, el Mandante seguirá siendo responsable del pago de la comisión.
 - 6.1.7 En caso de ejecución del encargo según el punto 1.1, el Mandante pagará la comisión al Encargado, la cual corresponde a la venta, contrato de compraventa, permuta, arrendamiento o cualquier otro acto que implique aprovechamiento del Inmueble.
 - 6.1.8 El Mandante reconoce que, de acuerdo con el Decreto Gubernamental 176/2008 (VI.30.), es responsable de obtener el certificado energético del inmueble, ya que sin él no se puede celebrar contrato de compraventa o arrendamiento válido.

- 6.1.9 El Mandante acepta que toda documentación, fotos, videos o materiales de marketing creados por el Encargado en relación con este encargo son propiedad exclusiva del Encargado y no pueden usarse ni entregarse a terceros sin autorización escrita, durante la vigencia del contrato o tras su expiración.
- 6.1.10 El Mandante acepta que el Encargado, conforme a lo dispuesto en los §§ 7 (2) y 7 (8) de la Ley Pmt., podrá realizar copias de documentos presentados durante la debida diligencia del cliente, y conservarlas hasta los plazos establecidos en los §§ 57-58 de la misma Ley. El tratamiento de datos se basa en el Artículo 6(1)c del RGPD 2016/679 y en las disposiciones antes mencionadas de la Ley Pmt.
- 6.2 El Mandante notificará por escrito o correo electrónico al Encargado cualquier modificación del precio de referencia del Inmueble dentro de los 3 (tres) días hábiles. Las Partes acuerdan que la notificación escrita o por correo electrónico modifica la sección correspondiente de este contrato.
- 7. Obligaciones del Mandatario
- 7.1. Las partes acuerdan expresamente que el Mandatario, con el fin de cumplir con el encargo, tiene derecho a contratar, por su cuenta, a un colaborador – Asesor Inmobiliario.
- 7.2. Con el fin de la venta de la Propiedad de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato, el Mandatario podrá realizar, en particular, las siguientes actividades:
 - 7.2.1. El Mandatario realizará fotografías y grabaciones de video de la Propiedad y las publicará en su sitio web o en otras plataformas de anuncios inmobiliarios,
 - 7.2.2. Buscará potenciales compradores o arrendatarios interesados en la Propiedad, y organizará el proceso relacionado con la venta o utilización de la Propiedad,
 - 7.2.3. Mostrará la Propiedad personalmente a los interesados, garantizará la presencia de los mismos y documentará las visitas,
 - 7.2.4. Mantendrá comunicación continua entre el Mandante y el Comprador Intermediado, incluyendo la organización de reuniones personales entre el Mandante y el Comprador Intermediado.
- 7.3. El Mandatario deberá notificar por escrito al Mandante dentro de las 48 horas sobre cualquier oferta de compra o arrendamiento recibida por la Propiedad por parte del Comprador Intermediado.
- 7.4. El Mandatario tiene derecho a utilizar auxiliares para el cumplimiento de sus funciones y será responsable de sus actividades como si fueran propias.
- 7.5. De acuerdo con este encargo, el Mandatario estará autorizado únicamente a mantener los datos personales del Mandante en su propia base de datos con el fin de cumplir con las obligaciones del encargo. El Mandatario se compromete a conservar los datos del Mandante y de la Propiedad y a no divulgarlos a personas no autorizadas, y, tras la finalización del presente Contrato de Encargo, deberá eliminar dichos datos de sus registros.
- 8. Persona introducida

Se considerará persona introducida a toda persona que haya tenido conocimiento de la comercialización del Inmueble en relación con las actividades del Agente. A efectos de estos Términos y Condiciones, también se considerará Persona Introducida:

 - a) la persona presentada por escrito por el Agente al Mandante, siempre que, en caso de no existir un contrato exclusivo, el Mandante no confirme por escrito al Agente dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la presentación que dicha persona ya le había sido presentada por otra fuente; o

b) cualquier persona física o jurídica que, en base a información recibida de la Persona Introducida o mediante la intermediación de esta, haya sido puesta en contacto con el Mandante; o

c) un familiar del Comprador Potencial o una empresa vinculada según el artículo 4, apartado 23 de la Ley LXXXI de 1996; o

d) cualquier sociedad u organización representada o mayoritariamente propiedad del Comprador Potencial o de su familiar.

- 9. Cumplimiento del encargo

9.1 Las partes acuerdan que el contrato de encargo se considerará cumplido cuando la Persona Introducida y el Mandante lleguen a un acuerdo sobre todos los detalles de la venta o cualquier otro uso del Inmueble objeto de este encargo, es decir, cuando la oferta de compra por escrito de la Persona Introducida sea aceptada mediante declaración escrita del Mandante, o cuando la oferta modificada por el Mandante sea aceptada por escrito por la Persona Introducida.

9.2 El encargo también se considerará cumplido con éxito si los derechos de propiedad del Inmueble se transfieren total o parcialmente a las personas presentadas por el Agente a través de una sociedad que posee dichos derechos. El encargo también se considerará cumplido con éxito si la transferencia de propiedad no se realiza porque un tercero ejerce un derecho de tanteo y el contrato de transferencia se celebra entre dicho tercero y el Mandante en lugar del comprador potencial.

- 10. Vencimiento de la comisión de intermediación

10.1 Salvo que este Contrato disponga lo contrario, la Comisión de Intermediación será exigible cuando el Mandante y la Persona Introducida hayan firmado el contrato de transferencia de propiedad del Inmueble (que puede ser un contrato de compraventa, de permuta, en adelante: “Contrato de Compraventa”) o el contrato de arrendamiento, y el primer pago del precio de compra haya sido efectuado al Mandante, independientemente de la causa legal del pago.

10.2 La totalidad de la Comisión de Intermediación será pagadera por el Mandante mediante transferencia bancaria contra factura después de la firma del Contrato de Compraventa y tras el pago de la contraprestación (incluido el depósito) o cualquier parte de esta. El Mandante deberá notificar al Agente por escrito e inmediatamente el pago del primer tramo del precio de compra.

10.3 Si el Mandante o los copropietarios no aceptan o no reciben una oferta de compra por escrito conforme a las condiciones mencionadas, y como resultado el contrato de transferencia de propiedad no se celebra, ello constituirá un incumplimiento grave del contrato, otorgando al Agente derecho a una penalización igual al monto total de la comisión que habría sido pagada en caso de cumplimiento exitoso del encargo.

- 11. Terminación del encargo

11.1 Las partes acuerdan que el contrato de encargo se celebra por un plazo determinado, salvo acuerdo escrito en contrario.

11.2 Las partes acuerdan expresamente que, en caso de contrato de encargo por tiempo determinado, el contrato finalizará en la fecha especificada en el contrato, y antes de esa fecha solo podrá ser rescindido por mutuo acuerdo.

11.3 Según el Decreto del Gobierno 45/2014 (II.26.) sobre contratos entre consumidores y empresas, el Mandante podrá desistir del contrato dentro de los 14 días posteriores a su firma, sin necesidad de justificarlo.

11.4 En caso de contrato exclusivo, el Mandante deberá reembolsar al Agente los gastos incurridos y debidamente facturados en relación con la ejecución del encargo si rescinde el contrato antes de su vencimiento o ejerce su derecho de desistimiento.

11.5 Si el contrato no se celebra en el local comercial del Agente, el Mandante podrá

desistir del contrato dentro de los 14 días posteriores a la firma, según lo dispuesto en el Decreto 45/2014 (II.26.). El desistimiento deberá notificarse por escrito al Agente.

11.6 El Mandante ejercerá su derecho de desistimiento/finalización mediante el “Modelo de Declaración de Desistimiento/Rescisión” del Anexo 2 del Decreto mencionado o mediante declaración escrita clara.

11.7 Con la firma del contrato, el Mandante solicita expresamente que el Agente comience de inmediato la prestación de sus servicios, antes de que expire el plazo para ejercer el derecho de desistimiento. Tras la prestación completa del servicio, el Mandante no tendrá derecho a desistimiento o rescisión.

11.8 El contrato también finalizará si cualquiera de las partes lo rescinde por escrito con un preaviso de sesenta (60) días.

11.9 En caso de incumplimiento grave, cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato de inmediato mediante notificación escrita motivada a la otra parte.

11.10 La posible terminación del contrato no afectará los derechos del Agente a reclamaciones posteriores o penalizaciones.

- 12. Reglas especiales para contratos exclusivos

Las partes acuerdan que, en caso de contrato exclusivo, las disposiciones anteriores se aplicarán junto con las reglas especiales establecidas en esta sección.

12.1 Obligación de exclusividad: el Mandante se compromete a no otorgar encargo de venta del Inmueble a terceros ni a contratar servicios de terceros para su venta durante el periodo de exclusividad. El Mandante puede anunciar el Inmueble por su cuenta.

12.2 Si el Mandante ya ha otorgado encargo a terceros, este contrato deberá rescindirse dentro de los tres días siguientes a la firma. El incumplimiento constituirá un incumplimiento grave, y el Agente podrá rescindir inmediatamente el acuerdo, con derecho a una penalización equivalente a la comisión completa que se habría pagado por el cumplimiento exitoso.

- 12.1. Cláusula de exclusividad

El Mandante se compromete a no otorgar mandato a terceros para la venta del Inmueble durante el período de exclusividad de este contrato, ni a encargar a terceros la publicidad de la posibilidad o intención de venta del Inmueble, ni a utilizar servicios relacionados con ello. El Mandante podrá anunciar el Inmueble por su cuenta.

- 12.2. Mandatos previos

Si el Mandante ya ha otorgado mandato a otra persona para la venta del Inmueble o para la publicidad de su intención de venta, deberá rescindir dicho contrato dentro de los 3 días siguientes a la firma del presente contrato. Las partes acuerdan que el incumplimiento de esta cláusula constituye un incumplimiento grave del contrato, y que el Mandatario tendrá derecho a rescindir inmediatamente el presente acuerdo, en cuyo caso el Mandatario tendrá derecho a una penalización equivalente al importe total de la comisión que se pagaría en caso de cumplimiento exitoso del mandato.

13. Disposiciones diversas

13.1 Para los asuntos no regulados en este contrato, se aplicarán las disposiciones del Código Civil húngaro (Ptk.).

13.2 El Mandatario informa al Mandante que, para que este contrato de mandato sea válido, es obligatorio cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley LIII de 2017 sobre la prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, completando la declaración sobre el titular real que constituye el Anexo 1 del presente contrato y el formulario de identificación que constituye el Anexo 2 (Formulario PMT).

14. Definiciones

14.1. Contrato de mandato exclusivo: En este caso, el Mandante encomienda la venta del inmueble a una única agencia inmobiliaria (Mandatario). Dentro del marco del mandato exclusivo, el Mandatario coordina todo el proceso de venta hasta la firma del contrato relativo al inmueble, por lo que, en caso de que el inmueble se venda a través de cualquier otra agencia o intermediario, corresponde la comisión al Mandatario. Si se celebra un Contrato de Mandato Exclusivo entre las Partes, el Mandante se compromete a reembolsar al Mandatario los gastos incurridos y comprobados con factura para la ejecución del mandato, en caso de que rescinda el contrato antes del vencimiento o ejerza su derecho de desistimiento. El Mandante reconoce que, si incumple sus obligaciones derivadas del Mandato Exclusivo y encarga la intermediación del inmueble a un tercero durante la vigencia de este contrato, se considerará un incumplimiento grave, y en tal caso el Mandatario tendrá derecho a rescindir inmediatamente el contrato de mandato y a percibir la comisión correspondiente. El Mandante, incluso en el caso de un contrato exclusivo, tiene derecho a vender el inmueble por sí mismo.

14.2. Precio orientativo del inmueble: Precio del inmueble determinado conjuntamente por el Mandante y el Mandatario, que se indica como tal en el contrato de mandato o en cualquier modificación del mismo. El Mandatario está obligado a anunciar el inmueble al precio orientativo.

14.3. Persona intermediada:

- i) Persona presentada por el Mandatario al Mandante por escrito – Persona intermediada, siempre que, en caso de no tratarse de un contrato exclusivo, el Mandante no confirme por escrito dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la presentación por escrito del Mandatario que dicha persona ya había sido presentada por otra fuente; o
- ii) Persona física o jurídica que, en posesión de información recibida de la Persona intermediada o a través de su intermediación, ha entrado en contacto con el Mandante; o
- iii) Familiar del posible comprador o empresa vinculada según el Art. 4, apartado 23 de la Ley LXXXI de 1996; o
- iv) Sociedad u otra entidad representada o mayoritariamente propiedad del posible comprador o de su familiar.

14.4. Familiar: Los familiares definidos en el Art. 8:1, párrafo (1), puntos 1 y 2 del Código Civil (cónyuge, pariente en línea directa, hijo adoptivo, hijastro o hijo criado, padre adoptivo, padrastro o tutor y hermano).

14.5. Consumidor: Persona física que actúa fuera del ámbito de su profesión, ocupación independiente o actividad comercial.

14.6. Contrato de consumo: Contrato en el que una de las partes es considerada consumidor.

14.7. Medio de comunicación a distancia: Medio apto para que las Partes, estando ausentes, realicen declaraciones contractuales para la celebración de un contrato, como formularios con o sin dirección, cartas estándar, anuncios en medios impresos con formulario de pedido, catálogos, teléfono, fax e Internet.

14.8. Contrato a distancia: Contrato de consumo celebrado mediante un sistema de venta a distancia organizado para la entrega del producto o prestación del servicio, sin la presencia física simultánea de las Partes, utilizando únicamente medios de comunicación a distancia.

14.9. Garantía: En los contratos entre consumidor y empresa (contratos de consumo):

1. Garantía ofrecida por la empresa por el cumplimiento del contrato, más allá de las obligaciones legales o de manera voluntaria; y
2. Garantía legal obligatoria establecida por la ley.

El Mandante declara y confirma nuevamente que ha leído y recibido información detallada sobre los Términos y Condiciones Generales de este mandato.