

**CONTRATACIÓN EXCLUSIVA PARA COMPRA DE PROPIEDAD EN REMATE JUDICIAL**  
**REPRESENTACIÓN DE CORREDURÍA INMOBILIARIA Y LEGAL**

- LA EMPRESA:** Pre-remates.com representada por Wirlian Delgado Alfaro, mayor, portador de la cédula de identidad 1-1050-0186, divorciado, asesor inmobiliario, vecino de Santo Domingo de Heredia (en adelante la “EMPRESA”).
- EL VENDEDOR:** EL Juzgado de cobro o la persona física/jurídica que se detalla en el Anexo Uno
- LA PROPIEDAD:** La propiedad que se detalla en el Anexo Uno. En adelante la “PROPIEDAD”
- EL COMPRADOR:** Persona física o jurídica que se detalla en el Anexo Uno

**Considerando,**

- (a) Que la EMPRESA tiene los conocimientos técnicos necesarios para procesar la compra de la PROPIEDAD, según instrucciones del edicto en boletín judicial o condiciones del dueño registral de la PROPIEDAD, bajo los términos y condiciones del presente acuerdo.
- (b) Que el COMPRADOR desea contratar a la EMPRESA, de manera exclusiva, como su corredor inmobiliario y asesor legal para la compra de la PROPIEDAD en cobro judicial (remate) y la EMPRESA está de acuerdo en ser designada en tal condición.

Por tanto, de conformidad con los considerandos anteriores, el COMPRADOR y la EMPRESA acuerdan lo siguiente:

- (1) **DESIGNACIÓN:** En este acto, el COMPRADOR designa de manera exclusiva a la EMPRESA como su asesor inmobiliario para la compra de la PROPIEDAD detallada en Anexo Uno ya sea en formato de compra directa antes de celebración de remate (pre remate) o en el propio acto de remate judicial en la fecha y hora que define el edicto detallado en el Anexo Uno.
- (2) **PRECIO:** El precio de venta que defina el dueño registral si la compra es antes del remate, incluyendo obligaciones financieras pendientes en la PROPIEDAD como hipotecas, practicados, demandas judiciales, impuestos municipales o en su defecto, el precio de puja que se oferte en el proceso de remate que permita que el COMPRADOR se adjudique la PROPIEDAD y los cargos por impuestos municipales pendientes.
- (3) **PLAZO:** El presente acuerdo tendrá vigencia de 6 meses a partir de la firma de este contrato.

Empresa\_\_\_\_\_

Comprador\_\_\_\_\_

(4) **HONORARIOS:** En caso de compra de la PROPIEDAD, LA EMPRESA recibirá un pago por honorarios por parte del COMPRADOR del monto que se **más alto** entre **₡500.000** o el **5%** (cinco por ciento) del monto de adjudicación de la PROPIEDAD. Honorarios que serán pagados independientemente de la forma de compra por la PROPIEDAD.

(5) **PAGO DE HONORARIOS:** El pago de honorarios será exigible y pagadero a la EMPRESA por el COMPRADOR bajo cualquiera de los siguientes escenarios:

- a) Si la PROPIEDAD se compra de forma directa al dueño registral (pre remate) con dinero efectivo, transferencia bancaria o cheque, en el acto mismo de transferencia de dominio, sea en escritura pública, cesión de acciones o cualquier otro medio de traspaso, el pago por honorarios del 5% del monto de compra deberá ser pagada de forma inmediata en el proceso de compra contra la firma de escritura (traspaso).
- b) Si la PROPIEDAD se compra (adjudica) en el acto de remate judicial ya sea con dinero efectivo, cheque certificado o cheque de gerencia. Los honorarios para la EMPRESA deberán ser pagados en dos tractos: Un desembolso del 2.5% del monto de compra en el acto de adjudicación en y un desembolso del 2.5% del monto de compra contra la resolución que aprueba el remate.

(6) **DEBERES DE LA EMPRESA:**

- a) Asignar a un asesor inmobiliario que será el punto de contacto con el COMPRADOR; asesor que deberá respetar el Código de Ética de la EMPRESA.
- b) Realizar un estudio registral completo de la PROPIEDAD incluyendo expedientes como gravámenes del Registro Nacional.
- c) Coordinar con el VENDEDOR y COMPRADOR la visita a la PROPIEDAD si fuese posible y hay apertura de vender antes de remate (pre remate).
- d) Investigar en conjunto con el COMPRADOR, las obligaciones financieras que pesen sobre la PROPIEDAD con el fin de determinar los montos totales adeudados en todas sus formas.
- e) Revelar al COMPRADOR la información de procesos judiciales o demandas que pesen sobre la PROPIEDAD
- f) Negociar con el o los dueños registrales de la PROPIEDAD impulsando la compra directa antes de celebración de remate para que el COMPRADOR considere esa negociación en vez de optar por asistir al remate y así explorar la posibilidad de compra de la PROPIEDAD previo a remate (pre remate).
- g) Solicitar al acreedor/actor de la demanda hipotecaria la información de liquidación de deudas en caso de considerar una compra directa antes de celebración de remate.
- h) Hacer los mejores esfuerzos para comprar la PROPIEDAD ya sea previamente al remate judicial o durante la celebración de remate judicial. Durante el proceso de remate la EMPRESA no puede garantizar al COMPRADOR la adjudicación de la PROPIEDAD por factores externos a que asista un mejor postor con mayor presupuesto.
- i) Negociar con entidades financieras los montos adeudados por parte del dueño o los dueños registrales de la PROPIEDAD con el fin de levantar gravámenes y anotaciones que pesen sobre la PROPIEDAD
- j) Presentar en tiempo y forma la información entre VENDEDOR y COMPRADOR
- k) Asesorar al COMPRADOR en todo el proceso de compra, ofertas financieras, traspaso, gestiones y eventual toma en posesión de la PROPIEDAD.

Empresa\_\_\_\_\_

Comprador\_\_\_\_\_

- l) Mantener **toda** la información legal y bancaria de la negociación de compra de la PROPIEDAD de forma exclusiva para el COMPRADOR, ya sea negociación directa con el dueño registral o información importante a considerar y analizar para el intento de compra durante la celebración del remate judicial.
- m) En caso de compra en remate, gestionar la comisión de puesta en posesión del inmueble con el despacho.
- n) Asistir el día de toma en posesión por parte del cliente en compañía de la Fuerza Pública (el cliente podría no asistir si así lo prefiere).

**(7) DEBERES DEL COMPRADOR:**

- a) Realizar **toda** comunicación y posibles ofertas de compra al VENDEDOR por medio de la EMPRESA.
- b) Representarse por medio de la EMPRESA de forma absoluta y exclusiva en el proceso de compra previo a celebración del remate judicial o durante el propio proceso de remate judicial.
- c) Asesorarse financiera y legalmente por su parte. Realizar un estudio exhaustivo de la propiedad con el fin de determinar la facilidad y factibilidad de compra de la PROPIEDAD adicional al estudio que realiza la EMPRESA.
- d) **No** intentar negociar o comprar sin compañía de la EMPRESA con el deudor para la compra de la PROPIEDAD antes de la celebración del remate, ni asistir al evento de remate judicial **sin** la compañía de la EMPRESA. Este documento es una contratación incondicional del COMPRADOR para hacerse representar por la EMPRESA en toda negociación y asistencia a remate judicial para la adjudicación de la PROPIEDAD especificada en el Anexo Uno.

**(8) TERMINACIÓN DEL ACUERDO:** Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el presente contrato debiendo dar aviso previo y por escrito con **por lo menos** dos (2) días naturales de anticipación a la fecha de celebración del remate para así evitar cualquier cargo por indemnización a cualquiera de las dos partes.

En el caso del COMPRADOR, dicha terminación no podrá ser para evitar el pago de honorarios, a las cuales tendrá derecho la EMPRESA según se detalla en la cláusula 4) anterior. Asimismo, en el evento de terminación anticipada solicitada por el COMPRADOR con menos de dos (2) días naturales de anticipo a la celebración del remate, el COMPRADOR deberá pagar de forma inmediata el monto de ₡250.000 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES). Dicho monto se utilizaría para cubrir los costos de investigación legal, recurso humano, operaciones y comunicaciones con despachos asumidos por la EMPRESA.

En el caso de la EMPRESA, dicha terminación **no** podrá ser para ofrecer la PROPIEDAD a otra persona física o jurídica que tenga mayor presupuesto de compra en remate u ofrezca mayor pago de honorarios a la EMPRESA. En el supuesto de este acto el COMPRADOR podrá interponer un proceso judicial por incumplimiento de contrato, daños y perjuicios.

**(9) INTEGRIDAD DEL ACUERDO:** Este documento es el acuerdo completo entre la EMPRESA y el COMPRADOR y el mismo deja sin valor ni efecto cualquier otro acuerdo o contrato previo, sea verbal o escrito.

**(10) CAMBIOS A ESTE ACUERDO:** Todos los cambios que se hagan al presente Contrato deben estar escritos y firmados por ambas partes.

-----última línea-----

Empresa\_\_\_\_\_

Comprador\_\_\_\_\_

En fe de pleno acuerdo con lo anterior, firmamos el presente acuerdo en dos tantos de un mismo original, uno para cada parte, el día **11 de agosto del año 2022**.

\_\_\_\_\_  
**p/El COMPRADOR**

**Nombre**

**Fecha**

\_\_/\_\_/\_\_

\_\_\_\_\_  
**p/La EMPRESA**

**Nombre** Wirlan Delgado Alfaro

**Fecha**

\_\_/\_\_/\_\_

**ANEXO UNO**

**COMPRADOR**

NOMBRE *nombre cliente*  
 CALIDADES: *calidades cliente*  
 CÉDULA *cédula cliente*  
 EMAIL *n/a*  
 TELÉFONO *teléfono cliente*

**VENDEDOR**

**Juzgado de cobro realizando venta forzada (remate)**

NOMBRE *Juzgado de cobro*  
 CÓDIGO *código*  
 PROCESO *expediente*

**Descripción de la PROPIEDAD**

FINCA *no. de finca*  
 UBICACIÓN *ubicación de la finca*

**Base de remate**

NÚMERO *monto en números*  
 LETRAS *monto en letras*

**Asesor/broker**

NOMBRE: Wirlan Delgado Alfaro  
 CEL: 8308-3838  
 EMAIL: wirlan@pre-remates.com

Empresa\_\_\_\_\_

Comprador\_\_\_\_\_

EDICTO AQUI

Empresa\_\_\_\_\_

Comprador\_\_\_\_\_