



ARBITRAJE NOTARIAL: El mejor argumento de captación y venta

EIRO
Gestión Inmobiliaria Ros y Ortiz

ARBITRAJE NOTARIAL: Compraventa Garantizada

EIRO
Gestión Inmobiliaria Ros y Ortiz





¿Qué es Arbitraje Notarial?

El único medio que permite ofrecer a vendedores y compradores la **máxima tranquilidad jurídica en la operación más importante de sus vidas**, la venta y compra de una vivienda.

Arbitraje Notarial → Compraventa Garantizada

¿Y jurídicamente hablando?

Es una vía alternativa a la justicia ordinaria que permite **resolver un posible conflicto en cuestión de días**, lo que **permite garantizar a las partes que lo que han plasmado en un contrato se va a cumplir**.



Justicia Ordinaria



vs Arbitraje Notarial

¿Cómo se somete a Arbitraje Notarial un contrato de Arras?

<p>Arbitraje Notarial n° C/12576</p> <p>ANEXO A PRECONTRATO DE COMPRAVENTA CONVENIO ARBITRAL</p> <p>Hn Madrid, a 8 de enero de 2015.</p> <p>RECLAMOS De una parte, D. NOMBRE VENDEDOR APELLIDOS VENDEDOR, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio en 28000 Madrid (MADRID), calle CALLE VENEZUELA nº 1, titular del NIE 1. Y de otra, D. NOMBRE COMPRAVENDA APELLIDOS COMPRAVENDA, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio en 28000 Madrid (MADRID), calle CALLE COMPROVADA nº 2, titular del NIE 2.</p> <p>INTERVINIENTES D. NOMBRE VENDEDOR APELLIDOS VENDEDOR, en su nombre y propio derecho. D. NOMBRE COMPRAVENDA APELLIDOS COMPRAVENDA, en su nombre y propio derecho.</p> <p>Los reunidos, en la forma en la que intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente acuerdo, y al efecto.</p> <p>DISPONEN</p> <p>I. PRECONTRATO DE COMPRAVENTA. Que con fecha 01 de enero de 2015, los señalados suscribieron un precontrato de compraventa con sometimiento a arras penitenciales, conforme a lo que se indica a continuación:</p> <p>a) Vendedor: D. NOMBRE VENDEDOR APELLIDOS VENDEDOR. Comprador: D. NOMBRE COMPRAVENDA APELLIDOS COMPRAVENDA.</p> <p>b) Imponible objeto del precontrato de compraventa: El plazo dominio la finca que se indica a continuación: Vivienda perteneciente al edificio situado en la Calle CALLE MUEHRA número 1, código postal 28000, en la ciudad de Madrid (MADRID).</p> <p>Como complemento al contenido del precontrato de compraventa relacionado, y en su caso a mayor abundamiento, ambas partes hacen constar lo siguiente:</p> <p>a) OBLIGACIÓN CONTRATIVA. La obligación contraída por las partes consiste en que la parte vendedora se ha obligado a vender a la parte compradora, que se ha obligado a comprar, la finca mencionada en el apartado anterior.</p> <p>b) La materialización de la obligación contraída tendrá lugar mediante la formalización de la correspondiente escritura pública de compraventa en los términos convencidos en el precontrato de compraventa citado.</p> <p>b) CADUCIDAD de la vía judicial de las arras. El punto de sometimiento a arras muerto como garantía de cumplimiento de las obligaciones contractuales de tipo penitencial, y en consecuencia, la cantidad entregada con motivo de la formalización del contrato previo de compraventa tiene el carácter de arras penitenciales, quedando la vía judicial de las arras muertas en el momento en que se formalice el precontrato de compraventa, o tendrá derecho a percibir dobleada si el incumplimiento es producido por la parte vendedora, de conformidad con lo establecido en el art. 144 del Código Civil.</p>	<p>Civil. La parte vendedora reconoce tener recibido la citada cantidad.</p> <p>A continuación, se consigna la autorización al desglose de la escritura pública de compraventa, por acuerdo de las partes se entregase cualquier cantidad a cuenta del precio total de la misma, data también lo será en concepto de arras penitenciales una vez su entrega haya sido efectiva.</p> <p>II.- VOLUNTAD DE SOMETERSE A ARBITRAJE, que tiene la voluntad de someter a arbitraje las controversias derivadas del precontrato de compraventa con sometimiento a arras penitenciales suscrita.</p> <p>III.- Y se basa a lo anteriormente expuesto, las partes aquí suscitan,</p> <p>ACUERDAN</p> <p>Que las controversias derivadas del PRECONTRATO DE COMPRAVENTA CON SOMETERSE A ARRAS PENITENCIALES suscrito por ambas partes, relacionado en la anterior exposición, siendo RESULTADO mediante Arbitraje de Derecho celebrado por el COLEGIO NOTARIAL DE ARBITRAJE de la ciudad de Madrid, en la sede del Colegio Notarial de Madrid, en la calle CALLE DEL ARROYO, 10, 28003 Madrid (MADRID), para el arbitraje inmobiliario con arreglo a lo establecido en su Reglamento, publicado en la web www.fundacioninmobiliaria.org.</p> <p>IV.- La obligación de someterse a arbitraje consiste en el cumplimiento de la diligencia consistente en llevar a cabo la compraventa a que se refiere la parte expositiva del presente documento, y en consecuencia, el acuerdo de someterse a arbitraje será válido hasta el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa, en el que se entenderán cumplidas las obligaciones que aquí se contraten.</p> <p>Y en prueba de conformidad, firman los reunidos al presente acuerdo por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en su encabellamiento.</p> <p>D. NOMBRE VENDEDOR APELLIDOS VENDEDOR Pdo. D. NOMBRE COMPRAVENDA APELLIDOS COMPRAVENDA Pdo.</p> <p style="text-align: right;">ESTADO DEL ARBITRAJE NOTARIAL</p>
---	--

Convenio Arbitral de **Arbitraje Notarial** (anexo al contrato de arras)



Arbitraje Notarial: Argumentos de captación

***) Llamada a prospecto para primera visita de captación:**

Agencia: "Buenos días, le llamo de **GIRO INMOBILIARIA**, somos una agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, y estamos haciendo una campaña de información a vendedores sobre los riesgos jurídicos asociados a la venta de su vivienda" ...Silencio...

Vendedor: "¿Cómo?"

Agencia: "Si quiere podemos organizar una cita con un Agente para que, sin compromiso, pueda asesorarle personalmente, ¿cuándo le vendría? ¿mañana tarde?

Vendedor: ¿Pero eso qué es?

Agente: «Como sabe, son muchos los problemas que pueden surgir en la venta de su vivienda (compradores que se arrepienten o que no consiguen el dinero, parejas que se pelean,...) y en ese caso debe solucionar jurídicamente esa situación para volver a vender su vivienda. Nos gustaría explicarle cómo ofrecerle la seguridad que necesita...

¿Cuándo le vendría? ¿mañana tarde?

Vendedor: ¿Pero eso qué es?

Agente: «Mire, es difícil explicarlo por teléfono, pero básicamente le puedo decir que en el caso de que tuviese un problema con el comprador, podremos solucionarlo jurídicamente y de forma inmediata de forma que pueda quedarse con el dinero entregado y pueda vender su vivienda con total libertad.

¿Le parece bien entonces si un Agente se lo explica personalmente?
¿Mañana por la tarde podría?



1) PRIMERA Visita presencial de captación:

*○ Presentación **GIRO INMOBILIARIA**.*

«Además, **GIRO INMOBILIARIA** es una agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, lo que le garantiza que vender con nosotros es hacerlo con la **máxima seguridad jurídica**.

Vender con GIRO INMOBILIARIA es hacerlo con total tranquilidad»

“¿Sabe que ir a un juicio para resolver el contrato supone pagar abogado y procurador y **estar años pleiteando** sin poder vender su vivienda?”

«Con **GIRO INMOBILIARIA**, gracias a un Notario árbitro tendría resuelto el contrato en un mes y tendría un laudo arbitral (**equivalente a una sentencia firme**) que le permitiría **quedarse con el dinero recibido y volver a vender su vivienda con total libertad.**»

2) SEGUNDA visita presencial de captación:

*○ Argumentos comerciales de **GIRO INMOBILIARIA***

*○ Argumentos comerciales **Arbitraje Notarial**:*

«Además, todo lo que acabo de exponerle (formación, experiencia, servicios,...) han permitido que, como le dije, **GIRO INMOBILIARIA** sea una agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, y que de esa forma podamos garantizarle que lo que plasme en el contrato de arras se va a cumplir.

Vender con nosotros es hacerlo con la **máxima seguridad jurídica»**



O El piso lo vendo yo

¿Tiene tiempo para dedicarle a la venta de su vivienda? ¿Sabe la cantidad de trabajo que conlleva? ¿Y si tuviese un problema con el comprador? ¿Sabe que no podría volver a vender su vivienda hasta no resolver el contrato?

*La profesionalidad con la que trataremos la venta de su vivienda ha hecho que seamos una agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, garantizándole la máxima seguridad jurídica en la venta de su vivienda.*

*Si elige a **GIRO INMOBILIARIA** para gestionar la venta de su vivienda, en el caso de que surgiese un problema con el comprador, gracias a la vinculación con **Arbitraje Notarial**, un Notario Árbitro lo resolverá en un mes, pudiéndose quedar con las cantidades entregadas en arras y volviendo a vender su vivienda con libertad.*

Vender con GIRO INMOBILIARIA es hacerlo con total tranquilidad.

O Prefiero dejarlo en varias agencias / No quiero exclusiva

Los vendedores necesitan un interlocutor que coordine, supervise y sea responsable de la venta de su vivienda.

*La profesionalidad con la que trataremos la venta de su vivienda ha hecho que seamos una agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, garantizándole la máxima seguridad jurídica en la venta de su vivienda.*

*Si elige a **GIRO INMOBILIARIA** para gestionar la venta de su vivienda, en el caso de que surgiese un problema con el comprador, gracias a la vinculación con **Arbitraje Notarial**, un Notario Árbitro lo resolverá en un mes, pudiéndose quedar con las cantidades entregadas en arras y volviendo a vender su vivienda con libertad.*



Vender con GIRO INMOBILIARIA es hacerlo con total tranquilidad.

O Todas las agencias sois iguales

Sé que en realidad no lo piensa, pero en cualquier caso **le voy a demostrar que no es así**. Además, como podrá comprobar en el plan de marketing que le he enseñado, la profesionalidad con la que trataremos la venta de su vivienda ha hecho que seamos agencia adscrita **Arbitraje Notarial**, garantizándole la **máxima seguridad jurídica** en la venta de su vivienda

*Si elige a GIRO INMOBILIARIA para gestionar la venta de su vivienda, en el caso de que surgiese un problema con el comprador, gracias a la vinculación con **Arbitraje Notarial**, un Notario Árbitro lo resolverá en un mes, pudiéndose quedar con las cantidades entregadas en arras y volviendo a vender su vivienda con libertad.*

Vender con GIRO INMOBILIARIA es hacerlo con total tranquilidad.



Arbitraje Notarial: Argumento para Agente de Comprador



“Un Profesional Inmobiliario que habla de las inseguridades y preocupaciones de sus clientes no sólo empatiza con ellos, sino que además, gracias a la **seguridad jurídica** que ofrece Arbitraje Notarial, se hace totalmente necesario para vender y comprar su vivienda” →**EXCLUSIVA**