

INVESTARS PROPIEDADES



TÉRMINOS Y CONDICIONES DE USO Y CONTRATACIÓN

Última actualización: 13/06/2025

Fecha de entrada en vigor: 28/06/2025

ÍNDICE

1. Identificación del titular

- Razón social, CIF, domicilio y datos de contacto
- Alcance del documento

2. Objeto y ámbito de aplicación

- Finalidad del documento
- A quién aplica (usuarios web, clientes, inversores)

3. Definición de servicios

- Tipos de servicios ofrecidos
- Estructura modular y vertical
- Contratación directa vs. vía web

4. Condiciones generales de contratación

- Forma de contratación (firma, propuesta, email)
- Inicio y activación del servicio
- Documentación obligatoria por parte del cliente
- Formas de pago y condiciones económicas

5. Condiciones específicas por servicio

5.1 Servicios de gestión

5.1.1 Gestión Integral

- Planes de servicio (Esencial, Estándar, Avanzado)
- Permanencia, renovaciones, cambios de plan
- Cancelación y derecho de desistimiento

5.1.2 Gestión Integral Garantizada (“Rent to Rent”)

- Duración mínima y condiciones de salida anticipada
- Inversiones no amortizadas y penalizaciones
- Responsabilidad sobre ocupación y rentabilidad

5.1.3 Gestión de Alojamientos Turísticos

- Permanencia según modelo económico
- Penalizaciones por cancelación anticipada
- Cesión de reservas, licencias y operaciones

5.1.4 Gestión Modular

- Contratación individual o como complemento
- Condiciones de activación y cancelación de módulos
- Facturación proporcional y por uso

5.2 Servicios de asesoramiento

5.2.1 Asesoramiento de compra (Buy-Side)

- Acompañamiento integral
- Exclusividad y cláusula de éxito
- Cancelación y pagos por fases

5.2.2 Asesoramiento de venta (Sell-Side)

- Diagnóstico, posicionamiento y estrategia
- Exclusividad y cláusula de éxito
- Desintermediación y captación indirecta

5.3 Servicios de coinversión

5.3.1 Coinversión flexible (“Revenue Share”)

- Cesión preferente de rentas brutas
- Recuperación del despliegue y honorarios indirectos
- Duración y resolución anticipada

5.3.2 Coinversión con rentabilidad fija

- Contrato privado con retorno pactado
- Plazo mínimo y condiciones de salida
- Uso de fondos y riesgo asumido

6. Responsabilidad y exclusiones

- Límites de responsabilidad
- Proveedores externos
- No asunción de asesoramiento no contratado

7. Suspensión, rescisión y cambio de titularidad

- Motivos de suspensión unilateral por parte de Investars
- Efectos del cambio de titularidad del inmueble
- Condiciones de resolución anticipada

8. Condiciones contractuales complementarias

- Servicios adicionales y/o complementarios a los ya contratados
- Cláusula anti-desintermediación
- Renovación tácita de contratos
- Retenciones, depósitos y garantías

9. Modificaciones y actualizaciones

- Facultades de Investars para actualizar los T&C
- Comunicación de cambios

10. Legislación aplicable y jurisdicción

- Propiedad intelectual
- Derecho aplicable (España)
- Jurisdicción competente (tribunales de Alicante)

11. Validez, interpretación y aceptación

1. Identificación del titular

Investars Propiedades S.L., con CIF B19383371 y domicilio social en calle General Ros de Olano 18, Escalera A, 3º Derecha, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, Sección 8, Hoja A-183941, y con correo electrónico de contacto info@investars.es, actúa como titular del presente Sitio Web.

1.1. Alcance del documento

El presente documento constituye los Términos y Condiciones Generales de Uso y Contratación de Investars Propiedades S.L., y establece el marco jurídico aplicable a todas las relaciones entre la empresa y los usuarios, interesados, clientes o inversores que accedan al Sitio Web o contraten alguno de los servicios ofrecidos.

Estas condiciones se aplican con carácter general, salvo que en determinados servicios se pacten condiciones particulares o específicas que, en caso de contradicción, prevalecerán sobre estas condiciones generales.

Este documento forma parte de la base legal corporativa de Investars, y podrá complementarse con otros textos legales (Política de Privacidad, Aviso Legal, Política de Cookies, etc.) disponibles en el Sitio Web.

2. Objeto y ámbito de aplicación

El presente documento tiene por objeto establecer los términos y condiciones que regulan el acceso, navegación, uso y, en su caso, la contratación de servicios ofrecidos a través del sitio web titularidad de Investars Propiedades S.L., accesible desde el dominio www.investars.es (en adelante, el “Sitio Web”).

Estos Términos y Condiciones serán de aplicación obligatoria y vinculante para toda persona física o jurídica que acceda al Sitio Web, independientemente de su condición de:

- **Usuario web**, que navegue o consulte los contenidos informativos y corporativos publicados.
- **Cliente**, que contrate o esté en proceso de contratación de alguno de los servicios ofrecidos por Investars.
- **Inversor**, que acceda a oportunidades de coinversión promovidas directa o indirectamente por la empresa.

Asimismo, estos Términos y Condiciones también serán de aplicación orientativa para colaboradores, profesionales externos o entidades que presten servicios en nombre de Investars, en tanto su intervención derive de la ejecución de un contrato formalizado por la empresa con alguno de sus clientes o inversores.

El acceso, navegación o uso del Sitio Web implica que el usuario declara ser mayor de edad, disponer de capacidad jurídica suficiente, y aceptar de forma expresa, plena y sin reservas los presentes Términos y Condiciones. En caso contrario, deberá abstenerse de utilizar el Sitio Web o de contratar cualquiera de los servicios ofrecidos.

3. Definición de servicios

Investars Propiedades S.L. ofrece una gama de servicios profesionales especializados en la inversión, gestión, y asesoramiento inmobiliario, dirigidos tanto a propietarios como a inversores privados, institucionales o corporativos. Todos los servicios están sujetos a contratación formal previa mediante propuesta aceptada y/o contrato firmado, no constituyendo el Sitio Web una oferta vinculante por sí misma.

Los servicios ofrecidos por Investars se estructuran de forma modular y escalable, permitiendo adaptar el grado de implicación, cobertura y compromiso según las necesidades del cliente. Algunos servicios pueden contratarse de forma autónoma (por módulo), mientras que otros forman parte de propuestas verticales integrales, con diferentes niveles de servicio.

Los servicios que pueden ser consultados, solicitados o contratados a través del Sitio Web se estructuran en tres grandes bloques:

3.1 Servicios de gestión

Incluye la administración operativa y comercial de inmuebles residenciales y turísticos, así como la prestación de servicios complementarios de mantenimiento, optimización o cumplimiento normativo.

- Gestión Integral
- Gestión Integral Garantizada (“Rent to Rent”)
- Gestión de Alojamientos Turísticos
- Gestión Modular

3.2 Servicios de asesoramiento

Consiste en un servicio de asesoramiento inmobiliario avanzado, diseñado para ir más allá de la mera intermediación habitual. Se trata de un acompañamiento **estratégico y operativo integral**, que abarca desde la identificación de oportunidades hasta la eventual ejecución de la operación, si procede.

Este servicio está orientado a propietarios, compradores, vendedores e inversores que buscan una visión profesional, neutral y orientada a resultado, incluyendo:

- Análisis de necesidades, criterios y objetivos patrimoniales
- Valoraciones, estudios de viabilidad, retorno y comparativas de mercado
- Recomendaciones estratégicas sobre estructura, fiscalidad o explotación
- Asesoramiento en negociación y toma de decisiones
- Ejecución completa de la compraventa, si se activa la fase operativa

En caso de que el cliente ya disponga de capacidad de ejecución propia (por experiencia, equipo o canal de confianza), Investars puede limitar su intervención a la fase de asesoramiento, sin perjuicio de ofrecer soporte puntual en etapas específicas.

3.3 Servicios de coinversión

Modelos mediante los cuales el cliente participa en operaciones inmobiliarias promovidas, estructuradas o gestionadas por Investars, con distintas fórmulas de retorno económico.

- Coinversión con rentabilidad fija (contrato privado con retorno pactado)
- Coinversión flexible (participación en ingresos del activo bajo derecho preferente de cobro)
- Estructuras híbridas o de revalorización (casos especiales)

La contratación efectiva de cualquiera de estos servicios requerirá el cumplimiento de las condiciones generales y particulares aplicables en cada caso, así como la firma de los documentos legales correspondientes. Cualquier servicio o contenido visualizado en el Sitio Web tiene carácter meramente informativo y no constituye compromiso contractual por parte de Investars hasta su formalización expresa.

4. Condiciones generales de contratación

La contratación de cualquiera de los servicios ofrecidos por Investars Propiedades S.L. requerirá, en todo caso, una aceptación formal previa por parte del cliente, ya sea mediante firma de contrato o anexo, validación de propuesta económica o cualquier otro medio que deje constancia expresa de la voluntad contractual.

4.1 Formalización y documentación

Para que se entienda que un servicio ha sido contratado válidamente, será necesario:

- La aceptación explícita de las condiciones económicas y funcionales del servicio.
- La entrega de la documentación necesaria por parte del cliente, incluyendo, entre otros; títulos de propiedad, identificación personal, información técnica, fiscal o cualquier otra documentación que Investars estime necesaria en función del servicio contratado

La contratación podrá formalizarse mediante:

- **Contrato marco:** en servicios recurrentes o de carácter estructural.
- **Propuesta de servicios aceptada (APS):** en relaciones formales pero acotadas en el tiempo o en el alcance.
- **Presupuesto puntual o aceptación documental trazable:** en encargos independientes, de carácter puntual o auxiliar (por ejemplo, toma de fotografías, valoración técnica básica o consultas específicas).

En todos los casos, la aceptación por parte del cliente deberá ser verificable mediante firma, confirmación escrita, correo electrónico o cualquier otro medio documentalmente válido.

En ningún caso se entenderá contratado un servicio por el mero envío de una consulta, solicitud de información o uso del Sitio Web.

4.2 Inicio y activación del servicio

El servicio se considerará formalmente iniciado desde el momento en que se cumplan todos los siguientes elementos:

1. Contrato firmado o propuesta aceptada.
2. Documentación entregada en forma y plazo.
3. Pago inicial realizado, en los casos que así lo requieran.

Una vez formalizado el servicio, Investars podrá activar un proceso de incorporación inicial cuyo objetivo es garantizar los estándares de calidad, eficiencia y personalización en la prestación. Este proceso podrá incluir el envío de formularios, la solicitud de información adicional o cualquier otra acción necesaria para conocer en profundidad las características del inmueble, las expectativas del cliente y el contexto del encargo.

El cliente se compromete a colaborar de forma activa y diligente, entregando la documentación requerida y no interfiriendo, bloqueando ni demorando injustificadamente la ejecución de dicho proceso, reconociendo que su correcta realización es condición esencial para el inicio operativo del servicio.

En ausencia de entrega de documentación o abono del pago inicial requerido, Investars se reserva el derecho de no iniciar el servicio, sin que ello implique incumplimiento contractual por su parte.

4.3 Formas de pago y condiciones económicas

Las condiciones económicas específicas (cuotas, honorarios, suplidos, etc.) serán definidas en el contrato o propuesta particular aceptada por el cliente.

Como norma general:

- Los pagos anticipados son requisito obligatorio para iniciar servicios de captación, puesta en marcha o asesoramiento.
- En servicios recurrentes, la facturación será mensual y anticipada.
- Los pagos se realizarán mediante transferencia bancaria, domiciliación SEPA o medios de pago online habilitados expresamente por Investars, tales como pasarelas web u otros sistemas electrónicos compatibles con nuestra operativa. El canal de pago será comunicado al cliente en función del servicio contratado y deberá utilizarse conforme a las instrucciones indicadas.
- No se aceptan pagos en efectivo bajo ninguna circunstancia. Todos los pagos deberán realizarse por medios bancarios o electrónicos previamente habilitados y autorizados por la empresa.

Investars podrá ofrecer al cliente servicios complementarios, adicionales o puntuales no contemplados en el contrato inicial, cuya aceptación y facturación se regirá por lo establecido en su correspondiente propuesta o presupuesto. Estos servicios se entenderán aceptados una vez el cliente confirme por escrito o efectúe el pago correspondiente.

La no entrega de documentación requerida, el impago total o parcial, el retraso injustificado o la devolución de recibos facultará a Investars a suspender o resolver el servicio de forma automática y sin previo aviso, con derecho a reclamar las cantidades adeudadas, los intereses legales aplicables y un recargo por gestión administrativa de cobro.

El impago se considerará causa directa de resolución contractual. Investars podrá incluir al cliente en ficheros de solvencia patrimonial y crédito (como ASNEF), conforme a la normativa vigente y previa notificación legal. También se podrá ejercitar la acción judicial correspondiente para el recobro de las deudas pendientes.

5. Condiciones específicas por servicio

5.1 Servicios de gestión

5.1.1 Gestión Integral

El servicio de Gestión Integral de Investars se estructura en distintos planes (Esencial, Estándar y Avanzado), diseñados para adaptarse al nivel de implicación operativa deseada por el propietario y a las características del inmueble. Cada plan ofrece distintos grados de cobertura, supervisión, comunicación y soporte, y su elección afecta directamente al nivel de servicio contratado, al mínimo mensual aplicable y a la estructura de relación entre las partes.

- Permanencia, renovaciones y cambios de plan**

Permanencia mínima:

El servicio conlleva una permanencia mínima de 12 meses naturales desde la firma del contrato. El cliente dispondrá de un periodo inicial de 30 días naturales a partir del momento de la firma para desistir del contrato sin necesidad de justificar causa alguna, siempre que no se haya iniciado la ejecución efectiva del servicio contratado.

En caso de que se haya comenzado la prestación del servicio durante dicho periodo (consultas, visitas, análisis, tareas administrativas, etc.), el cliente podrá igualmente desistir, pero Investars tendrá derecho a facturar los servicios efectivamente prestados o, en su defecto, el importe correspondiente al mínimo mensual del plan contratado.

Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa de desistimiento, se activará automáticamente el compromiso de permanencia por los 12 meses completos.

Renovación automática:

A la finalización del periodo mínimo de permanencia, el contrato se renovará automáticamente por períodos sucesivos de 12 meses, salvo preaviso por escrito con al menos 30 días naturales de antelación.

En todo caso, si la solicitud de cancelación se realiza dentro del mes en curso, la baja efectiva se aplicará al final del mes siguiente a la recepción del aviso. Esta medida es necesaria para garantizar una finalización ordenada del servicio, permitiendo comunicar adecuadamente a inquilinos, cancelar servicios de terceros, y asegurar la correcta liquidación de obligaciones pendientes.

Cambios de plan:

El cliente podrá solicitar un cambio de plan de servicio (Esencial ↔ Estándar ↔ Avanzado), o bien este podrá ser propuesto por Investars si, durante la prestación del servicio, se detecta una sobrecarga operativa, una desviación en el nivel de implicación requerido, o un desequilibrio entre recursos asignados y condiciones pactadas.

Cualquier cambio estará sujeto a evaluación por parte de Investars en función de la viabilidad operativa, la carga de trabajo real y el estado del inmueble. De ser aprobado, el cambio se formalizará mediante anexo contractual y aplicará a partir del siguiente ciclo de facturación completo.

- **Cancelación y derecho de desistimiento**

Cancelación anticipada:

Si el cliente solicita la cancelación antes de cumplir la permanencia mínima, deberá abonar el 100 % de las cuotas mensuales restantes hasta completar los 12 meses.

Desistimiento inicial:

Durante los primeros 30 días naturales desde la firma, el cliente podrá resolver el contrato sin penalización por permanencia, siempre que no se haya iniciado la ejecución efectiva del servicio.

En caso de que Investars haya comenzado a prestar servicios durante ese periodo, el cliente deberá abonar los honorarios devengados hasta la fecha, o en su defecto, el importe correspondiente al mínimo mensual del plan contratado.

Aviso previo:

Una vez superada la permanencia mínima, el cliente podrá cancelar el servicio en cualquier momento, siempre que lo notifique con al menos 30 días naturales de antelación.

- **Facturación mínima y condiciones económicas**

Todos los planes de gestión incluyen un mínimo mensual por inmueble, establecido contractualmente en función del plan elegido:

- **Esencial:** cobertura básica operativa y administrativa
- **Estándar:** supervisión intermedia con mayor implicación
- **Avanzado:** gestión completa, reporte periódico frecuente y máxima implicación

Este mínimo será exigible incluso en ausencia de ingresos durante el periodo, y cubre los costes asociados a la supervisión activa, disponibilidad operativa y acceso a recursos asignados. La no generación de rentas por parte del inmueble no exime del abono de dicho mínimo contractual.

5.1.2 Gestión Integral Garantizada (“Rent to Rent”)

El servicio de Gestión Integral Garantizada consiste en la cesión temporal del inmueble a Investars mediante contrato de arrendamiento, con el objetivo de garantizar al propietario una renta mensual pactada, delegando en Investars la gestión operativa, comercial y técnica del activo.

- **Duración contractual y prórrogas sucesivas**

El régimen contractual de Investars se estructura bajo acuerdos con vocación de estabilidad, profesionalización de activos y compromiso a largo plazo.

Salvo pacto expreso en contrario, todos los contratos suscritos tendrán una duración inicial mínima de cuatro (4) años, contados desde la fecha de entrada en vigor. Finalizado dicho periodo, el contrato se prorrogará automáticamente por plazos sucesivos de igual duración, salvo comunicación fehaciente de no renovación por cualquiera de las partes, notificada con al menos sesenta (60) días naturales de antelación respecto a la fecha de vencimiento del periodo en curso.

- **Resolución anticipada por parte del propietario**

El propietario podrá resolver anticipadamente el contrato antes de su vencimiento siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. **Preaviso mínimo:**

La resolución deberá notificarse por escrito con al menos noventa (90) días naturales de antelación a la fecha de finalización efectiva.

2. **Compensación económica:**

En caso de desistimiento sin causa justificada, el propietario abonará a Investars:

- Una penalización equivalente a tres (3) mensualidades de la renta garantizada.
- El importe proporcional correspondiente a las mejoras aprobadas y no amortizadas, calculado en base al tiempo restante de amortización acordado contractualmente.

Los importes deben abonarse antes de la fecha efectiva de resolución.

3. **Fase de transición operativa:**

- Durante los primeros 60 días tras el preaviso, Investars podrá continuar la explotación del inmueble conforme al contrato.
- En los últimos 30 días, ambas partes coordinarán una inspección final conjunta, entrega de llaves y traspaso de documentación, con la finalidad de permitir una transición operativa ordenada, garantizando el cierre técnico y administrativo de la gestión, así como la eventual desocupación del inmueble, si procede.

4. Subrogación en caso de ocupación legal:

Si en la fecha de finalización del contrato subsistiera un arrendamiento residencial que no pueda extinguirse conforme a la legislación vigente, el propietario declara ser conocedor y aceptar quedar subrogado ex ante en la posición de arrendador, sin coste adicional, recibiendo para ello la fianza, documentación y datos necesarios para continuar la gestión directa.

5. Excepciones:

Si la resolución anticipada se produce por incumplimiento grave de Investars (como impago de la renta garantizada por más de 30 días o incumplimiento legal sustancial), el propietario podrá finalizar el contrato sin abonar penalización alguna, previa notificación y, en su caso, plazo razonable de subsanación.

• Resolución anticipada por parte de Investars

Investars podrá resolver anticipadamente el contrato antes de su vencimiento natural, sin penalización alguna, mediante notificación escrita con al menos noventa (90) días naturales de antelación, cuando concurra alguna de las siguientes causas justificadas:

1. Cargas ocultas o afecciones legales sobrevenidas que impidan la explotación del inmueble (como por ejemplo embargos, litigios no comunicados o afecciones urbanísticas).
2. Vicios estructurales graves o carencia de condiciones mínimas de habitabilidad, detectados tras la firma.
3. Denegación administrativa o cambio normativo que haga inviable el modelo de gestión (por ejemplo, moratorias, zonas tensionadas, revocación de licencias).
4. Incumplimientos contractuales graves del propietario, incluyendo negativa de acceso, falta de mantenimiento, impago de gastos comunes, etc.
5. Fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, técnica o legal, que impida de forma objetiva continuar con el servicio sin riesgo operativo o reputacional.

Asimismo, Investars también podrá resolver anticipadamente el contrato, sin causa justificada, en cualquier momento, mediante notificación escrita con un preaviso mínimo de noventa (90) días naturales.

En tal caso, Investars abonará al propietario, en concepto de compensación, una penalización equivalente a dos (2) mensualidades completas de la renta garantizada pactada, la cual será devengada y exigible en la fecha de finalización efectiva del contrato, coincidiendo con el vencimiento del periodo de preaviso.

Durante el periodo de preaviso, Investars continuará con la gestión operativa, administrativa y comercial del inmueble, garantizando una transición ordenada que se coordinará en los últimos treinta (30) días, así como el traspaso de toda la documentación, llaves y datos necesarios para la gestión directa por parte del propietario.

En caso de que a la fecha de finalización del contrato existiera un arrendamiento residencial vigente formalizado por Investars, el propietario declara conocer y aceptar que quedará subrogado ex ante en la posición de arrendador, sin coste adicional, y que recibirá todos los elementos necesarios para continuar directamente con la relación contractual existente.

- **Mejoras no amortizadas y penalizaciones**

Con el fin de mantener la calidad del activo y maximizar su rendimiento operativo, Investars podrá realizar intervenciones y mejoras, cuyo tratamiento económico y formal se regirá por el siguiente principio operativo:

Principio operativo de intervención:

- **Cosmético (pintura, mobiliario, decoración):**

Libertad total de actuación por parte de Investars, sin necesidad de notificación previa, con un límite de inversión equivalente a 2,5 mensualidades del canon.

- **Funcional (electrodomésticos, instalaciones menores de fontanería o electricidad):**

Requiere notificación simple por correo electrónico, entendiéndose aprobada por silencio administrativo si no se recibe objeción expresa por parte del propietario en un plazo de 72 horas naturales. Límite de inversión: 6 mensualidades del canon.

- **Estructural (redistribución, aperturas, intervenciones que afecten a elementos comunes o licencias):**

Requiere consentimiento previo, expreso y por escrito del propietario, así como la formalización de un cuadro de amortización específico que regule su recuperación en caso de resolución anticipada.

En caso de resolución anticipada imputable al propietario (excepto por incumplimiento grave de Investars), este deberá abonar el importe proporcional correspondiente a la parte de inversión aún no amortizada, calculado conforme al sistema acordado para cada tipo de intervención.

5.1.3 Gestión de Alojamientos Turísticos

El servicio de Gestión de Alojamientos Turísticos de Investars se orienta a propietarios que desean rentabilizar sus inmuebles mediante alquiler turístico sin asumir la carga operativa, comercial, legal o fiscal. Investars actúa como operador especializado, gestionando el inmueble de forma integral y adaptando la estrategia según ubicación, tipología y temporada.

- **Permanencia según modelo económico**

Este servicio conlleva una permanencia mínima obligatoria, determinada según el modelo económico elegido por el cliente, en función de la cuota de activación y el porcentaje de honorarios pactados:

- Modelo con mayor cuota inicial y honorarios bajos → Permanencia de 24 meses
- Modelo intermedio → Permanencia de 18 meses
- Modelo con baja o nula cuota inicial y honorarios altos → Permanencia de 12 meses

La permanencia final para el cliente quedará establecida en el contrato y es vinculante desde la fecha de activación operativa del servicio.

- **Renovación automática**

Finalizado el periodo mínimo de permanencia, el contrato se renovará automáticamente por periodos sucesivos de 12 meses, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de finalizar el servicio con al menos 30 días naturales de antelación. Si el cliente solicita la cancelación dentro del mes en curso, la baja será efectiva al finalizar el mes siguiente, a fin de garantizar una transición operativa ordenada (comunicación con huéspedes, cancelación de proveedores, cierre de reservas, etc.).

- **Desistimiento inicial**

El cliente dispone de un plazo de 30 días naturales desde la firma del contrato para desistir libremente, sin penalización, siempre que no se haya iniciado la ejecución operativa del servicio (publicación del anuncio, visitas, check-in, reportaje visual, etc.).

En caso de haberse desplegado servicios durante dicho periodo, Investars facturará los costes devengados hasta el momento, incluyendo personal, herramientas, plataformas o recursos invertidos en la puesta en marcha.

- **Cancelación anticipada**

En caso de cancelación anticipada por parte del cliente antes de cumplir con la permanencia mínima acordada, se aplicará una penalización fija, compuesta por:

- Todos los costes no amortizados asumidos por Investars (fotografía, tour virtual, alta en plataformas, licencias, herramientas, gestión administrativa inicial, etc.).
- Un recargo adicional del 10% sobre el total de dichos costes, en concepto de compensación operativa.

- Además, también se podrá exigir una compensación fija adicional de hasta 5.000 €, en concepto de pérdida de oportunidad, interrupción de ciclo operativo y perjuicio derivado de la cancelación anticipada.

El importe total será exigible en el momento de la resolución anticipada. El pago deberá efectuarse en un plazo máximo de 30 días naturales desde la fecha de resolución efectiva. En caso de impago o demora, se aplicarán intereses legales de demora y se podrá activar la acción judicial correspondiente.

Esta fórmula permite cuantificar de forma objetiva la penalización y evita disputas sobre ingresos o margen no generado.

- **Cancelación sin preaviso**

Si el cliente desea finalizar el servicio sin respetar el aviso previo mínimo de 30 días naturales, Investars se reserva el derecho a:

- No emitir reportes pendientes.
- No traspasar reservas activas ya gestionadas.
- Aplicar un recargo adicional del 5% sobre la penalización correspondiente por cancelación anticipada.

- **Derecho de resolución por parte de Investars**

Investars podrá resolver unilateralmente el contrato, con un preaviso mínimo de 30 días naturales, y sin penalización alguna, en los siguientes casos:

- Cambios normativos o regulatorios que impidan o limiten la operativa legal del inmueble.
- Riesgo reputacional, fiscal, legal o contractual derivado del cliente o del activo.
- Obstrucción activa o pasiva por parte del propietario, que impida el cumplimiento adecuado del servicio, tales como falta de acceso al inmueble, negativa a proporcionar información necesaria o interferencia continua en las decisiones operativas.
- Inviabilidad económica o técnica del encargo, conforme a criterios razonables de rentabilidad, eficiencia o uso de recursos.

5.1.4 Gestión Modular

Los servicios modulares de Investars están diseñados para ampliar, reforzar o personalizar la calidad y profundidad de los servicios prestados, permitiendo adaptar cada intervención a las necesidades reales del cliente en cada momento.

- **Contratación individual o como complemento**

Los módulos pueden ser contratados de forma:

- **Complementaria**, como anexos a los servicios principales de gestión (Gestión Integral, Gestión Integral Garantizada o Gestión de Alojamientos Turísticos), o
- **Autónoma e independiente**, incluso si el cliente no dispone de un contrato marco activo, para cubrir necesidades puntuales o específicas sin necesidad de firmar un contrato global de gestión.

En caso de existir un contrato marco, la incorporación de un módulo se formaliza mediante anexo operativo, sin necesidad de redactar un nuevo contrato completo.

Se entenderá como contratación válida:

- La firma del anexo correspondiente.
- La aceptación expresa de una propuesta o presupuesto.
- El pago del servicio.
- O cualquier comunicación escrita en canales habilitados (web, email, mensajería, etc.).

- **Condiciones de activación y cancelación de módulos**

Los módulos no requieren compromiso de permanencia salvo que, por su naturaleza, impliquen una prestación continuada o recurrente. En estos casos, se podrá establecer una duración mínima, que será indicada expresamente en la propuesta o anexo correspondiente.

Para los módulos recurrentes, se aplicará el siguiente régimen:

- Renovación automática mes a mes.
- Cancelación con preaviso mínimo de 30 días naturales antes del siguiente ciclo de facturación.
- En caso de cancelación sin preaviso, Investars podrá aplicar un recargo del 10 % sobre el último importe facturado, en concepto de interrupción operativa injustificada.

- **Facturación proporcional y por uso**

La facturación de los módulos se realizará:

- Según lo estipulado en cada propuesta, presupuesto o anexo.
- De forma proporcional al uso efectivo, cuando el servicio lo permita.
- Con facturación mensual o por intervención cerrada, según el tipo de módulo y su modalidad de ejecución.

En todo caso, los importes y condiciones quedarán recogidos previamente en la comunicación aceptada por el cliente.

- **Alcance, compatibilidad y responsabilidad**

- **Alcance y condiciones:** se definen en cada propuesta o anexo, incluyendo límites, entregables, exclusiones y duración.
- **Compatibilidad:** determinados módulos pueden requerir servicios previos o complementarios, que se indicarán expresamente en cada caso.
- **Limitación de responsabilidad:** Investars no garantiza resultados específicos en aquellos módulos cuya efectividad dependa de terceros, decisiones ajenas o factores externos fuera de su control.

5.2 Servicios de asesoramiento

5.2.1 Asesoramiento de compra (“Buy-Side”)

El servicio de asesoramiento de compra de Investars ofrece un acompañamiento estratégico integral a compradores e inversores que desean tomar decisiones informadas sobre activos inmobiliarios. Este servicio se adapta a las diferentes fases del proceso de adquisición, desde el análisis previo hasta el cierre, en función del alcance contratado.

- **Acompañamiento integral**

El acompañamiento puede incluir, según cada caso:

- Análisis de necesidades patrimoniales y criterios de inversión.
- Búsqueda activa de oportunidades o evaluación de activos aportados.
- Estimación de rentabilidad, retorno o revalorización.
- Estudios de mercado comparativo y de viabilidad.
- Negociación estratégica y soporte en toma de decisiones.
- Coordinación del proceso de compra, si aplica.

Este servicio es de naturaleza consultiva y profesional, sin garantía de resultado, y no implica ejecución operativa salvo contratación expresa de dicha fase.

- **Modalidades, pagos y fases**

El asesoramiento se puede estructurar bajo distintas fórmulas:

- **Tarifa fija puntual:** precio cerrado por análisis o informe específico.
- **Tarifa mensual recurrente:** soporte continuado por periodo determinado.
- **Estructura híbrida:** honorario fijo + cláusula de éxito (si hay cierre de operación).

Condiciones de pago:

1. En servicios con tarifa fija, el pago podrá estructurarse según el importe total y la duración del servicio. Como norma general:
 - Para servicios de importe reducido, el pago se realizará por adelantado o en dos tramos (50/50).
 - Para servicios de mayor envergadura, se podrá pactar una estructura en fases, con un primer pago a la aceptación, otro intermedio y uno final al cierre, quedando todo ello especificado en la propuesta económica aceptada.
- En modalidad recurrente: facturación mensual y anticipada.
- En modalidad con éxito: el importe pactado será exigible en el momento del cierre, o si la operación se materializa por el cliente en los 12 meses siguientes, total o parcialmente gracias a análisis, contactos, gestiones o recursos facilitados por Investars.

- **Exclusividad y cláusula de éxito**

Cuando se pacte exclusividad, el cliente se compromete a canalizar exclusivamente a través de Investars todas las operaciones derivadas del objeto asesorado.

- **Cancelación y derecho de desistimiento**

1. **Servicios de tarifa fija (proyectos cerrados)**

El cliente podrá cancelar el servicio en cualquier momento antes de su inicio, pudiendo solicitar la devolución del importe abonado.

En aquellos casos en que Investars haya asignado recursos técnicos o humanos, reservado agenda operativa o incurrido en costes derivados de tareas previas de análisis, planificación o preparación, se deducirá del importe a devolver la parte proporcional correspondiente a dichos costes efectivamente realizados o comprometidos, en concepto de compensación por disponibilidad y carga de oportunidad, debidamente documentados.

2. Servicios recurrentes (mensualidades o packs continuos)

El cliente podrá cancelar el servicio mediante preaviso por escrito con una antelación mínima de treinta (30) días naturales, contados desde la fecha de recepción fehaciente de dicha comunicación. En caso de que no se respete este plazo, Investars podrá facturar una mensualidad adicional en concepto de cierre operativo, compensando la desprogramación anticipada de recursos y la finalización no planificada del servicio.

Cuando el servicio haya sido contratado bajo condiciones preferentes — incluyendo bonificaciones, exclusividad, descuentos estructurados o compromisos de permanencia mínimos expresamente pactados—, la resolución anticipada del contrato facultará a Investars a aplicar una compensación económica equivalente al treinta por ciento (30 %) del importe restante comprometido, en concepto de reversión proporcional de condiciones especiales concedidas.

- **Cancelación por parte de Investars**

Investars podrá cancelar unilateralmente el servicio, sin penalización, si concurren causas como:

- Ocultación de información o falta de colaboración del cliente.
- Incumplimientos contractuales o económicos.
- Inviabilidad técnica, conflictos de interés o incompatibilidades internas.
- Cambios normativos o regulatorios que afecten la viabilidad del encargo.
- Obstrucción activa o pasiva por parte del cliente, que impida el cumplimiento adecuado del servicio, tales como la negativa a proporcionar información necesaria o interferencia continua en las recomendaciones y/o decisiones operativas.

5.2.2 Asesoramiento de venta (“Sell-Side”)

El servicio de asesoramiento de venta ofrecido por Investars está orientado a propietarios que desean maximizar el valor de su activo inmobiliario, optimizando tanto el posicionamiento estratégico del inmueble como el proceso de comercialización y negociación. Este servicio tiene carácter consultivo y no implica ejecución directa de la compraventa, salvo contratación expresa de dicha fase.

- **Diagnóstico, posicionamiento y estrategia**

El acompañamiento puede incluir, según el alcance pactado:

- Diagnóstico de situación patrimonial, jurídica, técnica o fiscal del activo.
- Valoración estratégica y análisis comparativo de mercado.
- Propuesta de pricing, posicionamiento y rentabilidad objetivo.
- Plan de acción comercial (con o sin ejecución operativa posterior).
- Identificación de potenciales compradores o inversores (directos o indirectos).
- Soporte en negociación y toma de decisiones.

El servicio se estructura por fases y se adapta al perfil del inmueble y a los objetivos del cliente.

- **Exclusividad y cláusula de éxito**

Cuando se pacte exclusividad, el cliente se compromete a canalizar exclusivamente a través de Investars todas las gestiones vinculadas a la venta del activo objeto del servicio.

En casos con cláusula de éxito, esta será exigible:

- Al cierre efectivo de la operación, aunque no haya sido formalizada directamente por Investars.
- O si la venta se materializa por el cliente o terceros en los 12 meses siguientes a la finalización del servicio, cuando dicha venta derive directa o indirectamente de análisis, posicionamiento, contactos, gestiones o recursos facilitados por Investars.

- **Prevención de desintermediación y captación indirecta**

Para evitar que el cliente utilice de forma oportunista el trabajo de análisis, contacto o preparación realizado por Investars, se podrá incluir una cláusula anti-desintermediación.

Esta cláusula permite exigir la comisión de éxito pactada cuando:

- El cliente formaliza la venta con un comprador presentado o captado directa o indirectamente por Investars.
- Se produce una venta derivada de las acciones, documentos o posicionamiento estratégico realizado por el encargo a Investars.

- **Modalidades de pago y estructura**

El servicio podrá contratarse bajo:

- Tarifa fija por fase concreta (por ejemplo, valoración, diagnóstico o plan de venta).
- Tarifa mensual de acompañamiento, si se requiere seguimiento activo.
- Estructura híbrida con cláusula de éxito, en la que se combina un fijo inicial con un variable si se cierra la operación.

La cláusula de éxito será exigible según los términos pactados en la propuesta aceptada y podrá calcularse en base a precio de cierre, ahorro fiscal generado o valor total de la operación.

- **Cancelación y derecho de desistimiento**

- En tarifas fijas: no se devolverán importes ya abonados una vez iniciado el trabajo.
- En tarifas recurrentes: se podrá cancelar con **30 días naturales de preaviso**; en caso contrario, se facturará un mes adicional.
- En contratos con bonificaciones, condiciones preferentes o cláusula de éxito, Investars podrá exigir una penalización del **30% del importe restante pendiente de ejecución**.

- **Cancelación por parte de Investars**

Investars podrá cancelar el servicio, sin penalización, si concurren causas como:

- Incumplimientos contractuales o económicos del cliente.
- Ocultación de información o falta de colaboración relevante.
- Conflictos de interés, inviabilidad técnica o comercial, o cambios normativos.
- Cualquier circunstancia que afecte de forma grave a la viabilidad del asesoramiento o comprometa la reputación de Investars.

5.3 Servicios de Coinversión

Advertencia legal y límites de responsabilidad

- Toda inversión conlleva riesgo de pérdida parcial o total del capital.
- Investars no garantiza resultados ni rendimientos futuros, existiendo riesgos inherentes de naturaleza operativa, legal, fiscal y de mercado que pueden afectar al desarrollo o rentabilidad de la inversión.
- Investars no actúa como entidad financiera ni empresa de inversión regulada, y todas las estructuras se articulan mediante acuerdos privados entre partes conforme a la normativa civil y mercantil vigente.
- El cliente declara conocer y aceptar dicha posibilidad antes de firmar.

5.3.1 Coinversión flexible (“Revenue Share”)

Este modelo permite al cliente invertir capital en una operación inmobiliaria promovida y gestionada íntegramente por Investars, quien aporta el análisis, estructuración, ejecución y explotación operativa del activo, incluyendo la gestión técnica, legal, fiscal, comercial y administrativa.

La titularidad jurídica del activo recae íntegramente en el cliente inversor o en el vehículo que este designe, mientras que Investars actúa como operador y gestor exclusivo, con derecho preferente de cobro sobre las rentas generadas conforme a lo pactado.

En este sentido, cliente participa como coinversor que aporta el capital requerido para la adquisición, mientras que Investars asume la ejecución completa del proyecto, desde el análisis de viabilidad hasta la explotación económica del activo. Este esquema está diseñado para inversores que buscan delegar por completo la gestión, confiando en la experiencia y despliegue de Investars.

- **Tipologías de estructura**

Este modelo puede estructurarse de dos formas:

- **Coinversión directa bilateral:**

Inversión conjunta entre Investars y un único cliente inversor, sin vehículo intermedio. El cliente no abona honorarios directos a Investars, sino que otorga un derecho preferente de cobro sobre las rentas brutas generadas por el activo, desde las cuales Investars recupera su intervención y percibe su retribución proporcional según lo pactado contractualmente.

- **Coinversión sindicada o estructurada:**

Cuando participan varios inversores o múltiples operaciones simultáneas, podrá estructurarse mediante la constitución de un vehículo jurídico ad-hoc (sociedad, comunidad de bienes u otra figura contractual aceptada y apropiada, según cada caso). En este caso, además del derecho preferente de cobro sobre rentas, Investars podrá percibir honorarios adicionales por la gestión, mantenimiento, reporte y administración del vehículo, según lo estipulado en el acuerdo marco.

En ambas modalidades, toda la estructura queda regulada en contrato privado de coinversión, donde se delimita expresamente el alcance, roles, derechos económicos, responsabilidades y escenarios de salida, así como cualquier otra cuestión previamente acordada entre las partes.

- **Cesión preferente de rentas brutas**

El inversor otorga a Investars un derecho preferente de cobro sobre los ingresos brutos generados por el activo objeto de la coinversión. Desde dichas rentas se deducirán:

- Los costes asociados al despliegue inicial,
- Los honorarios de gestión,
- Y cualquier otra retribución pactada en el contrato privado correspondiente.

Este sistema permite una participación fluida del inversor sin desembolsos directos, asegurando a Investars la amortización operativa de su intervención.

- **Recuperación del despliegue y honorarios indirectos**

Los ingresos compartidos permitirán a Investars recuperar:

- Las horas de trabajo profesional,
- Las inversiones realizadas en la puesta en marcha,
- Las gestiones comerciales, técnicas, legales o administrativas asumidas.

Estos conceptos estarán detallados en el anexo económico o en el desglose operativo de la coinversión.

- **Duración y resolución anticipada**

- La permanencia mínima podrá ser de 5 años, o hasta la finalización del ciclo operativo o venta del activo, salvo que se pacte otra duración en el contrato.
- En caso de resolución anticipada solicitada por el inversor, este perderá el derecho a rentas no devengadas y deberá abonar:
 - Una penalización mínima del 10 % del capital no amortizado (si aplica),
 - Los costes pendientes de recuperación por parte de Investars,
 - Y una posible compensación adicional por interrupción anticipada.

5.3.2 Coinversión con rentabilidad fija

Este modelo se basa en la aportación de capital por parte del inversor, a cambio de una rentabilidad previamente pactada, reflejada en un contrato privado de préstamo, colaboración o inversión.

El capital aportado se destina a la ejecución de operaciones inmobiliarias estructuradas, cuyo diseño, titularidad y explotación son gestionadas por Investars, sin que ello implique derecho alguno de copropiedad o participación directa sobre los activos.

- **Estructura y uso de fondos**

El modelo se podrá estructurar de forma:

- **Individual:** entre el cliente inversor e Investars, para financiar una operación concreta.
- **Sindicalizada o diversificada:** entre varios inversores e Investars, o para atender distintas operaciones simultáneas bajo un marco común.

La titularidad legal de los inmuebles recae exclusivamente en Investars o en la sociedad vehículo constituida al efecto, siendo el inversor un financiador con derecho a percibir la rentabilidad acordada.

El capital aportado podrá ser aplicado, total o parcialmente, a:

- La adquisición de activos concretos.
- La optimización de inmuebles ya operativos.
- O a operaciones complementarias que mejoren la eficiencia, rotación o estructura financiera de activos gestionados por Investars u otras coinversiones en curso.

Estas decisiones se adoptarán según criterio técnico y estratégico de Investars, buscando siempre maximizar la viabilidad, rendimiento y cumplimiento del retorno pactado.

- **Transparencia y perfiles de inversor**

La documentación contractual podrá incluir, según perfil del inversor y tipo de operación:

- Detalle de activos destino o posibles escenarios de uso del capital.
- Estructura de control, reporte y seguimiento del desempeño.
- O cláusulas específicas de exclusión de operaciones no deseadas (si procede).

En todo caso, se buscará un equilibrio entre flexibilidad operativa y claridad informativa, adaptado al perfil del inversor (particular o institucional) y al volumen o naturaleza del capital aportado.

- **Contrato privado con retorno pactado**

El contrato establecerá:

- El importe invertido,
- El tipo de rentabilidad (mensual, trimestral, a vencimiento, etc.),
- El calendario de pagos,
- Y las garantías asociadas, si procede.

El capital podrá destinarse a la adquisición de activos, a su optimización o a la financiación de operaciones vinculadas a los servicios inmobiliarios de Investars, en todos los casos orientados a garantizar la rentabilidad comprometida.

- **Plazo mínimo y condiciones de salida**

- La permanencia mínima habitual se sitúa entre 24 y 60 meses, según el tipo de operación. La permanencia exacta se determinará entre las partes de manera explícita en el marco contractual, según cada caso.
- No se permite la salida anticipada salvo cláusula expresa. En caso de rescisión:
 - Se perderá el derecho a intereses futuros no devengados,
 - Se aplicará una penalización económica,
 - Y se compensarán los gastos estructurales asociados.

Investars no está obligada a recomprar o devolver el capital anticipadamente si no está expresamente previsto en contrato.

- **Uso de fondos y riesgo asumido**

El inversor acepta expresamente que:

- El uso de fondos queda a criterio técnico de Investars, dentro del marco del contrato firmado,
- No existe garantía de resultado, salvo que se pacte por escrito y cuente con respaldo financiero,
- Cualquier rentabilidad se condiciona al cumplimiento de las obligaciones contractuales y al rendimiento real de los activos y/o operaciones financiadas.

Derecho de subrogación o cesión – Aplicabilidad general

La presente cláusula será de aplicación general para todos los servicios ofrecidos por Investars, independientemente de su modalidad o alcance.

Investars se reserva el derecho de ceder, subrogar o delegar total o parcialmente la ejecución de cualquier contrato suscrito a favor de filiales, sociedades vinculadas, colaboradores estratégicos, profesionales de confianza o terceros cualificados. Esta cesión podrá realizarse sin necesidad de aviso ni autorización previa por parte del cliente, siempre que:

- No se alteren los términos esenciales pactados,
- Se mantenga la calidad y condiciones del servicio,
- Y se garantice la continuidad operativa y contractual.

El objetivo de esta facultad es asegurar estándares óptimos de calidad, eficiencia y cumplimiento, especialmente en aquellas áreas donde Investars, por decisión estratégica, técnica o de recursos, considere oportuno apoyarse en socios o colaboradores externos debidamente seleccionados.

Dicha subrogación no implicará cambio alguno en los compromisos asumidos contractualmente, manteniéndose íntegros en su totalidad. Únicamente se modificará la figura ejecutora del servicio, sin menoscabar los derechos del cliente ni alterar el contenido sustantivo del acuerdo.

El cessionario o subrogado asumirá plenamente todas las obligaciones de Investars y responderá solidariamente del cumplimiento del contrato.

Cláusula general de desistimiento – Aplicabilidad General

Salvo que se pacte expresamente lo contrario en un contrato aceptado y vinculante por ambas partes, el ejercicio del derecho de desistimiento se regirá por los siguientes principios aplicables a todos los servicios prestados por Investars:

1. Contratación a distancia o electrónica

En los contratos celebrados a distancia o formalizados electrónicamente (incluyendo contratación online, por correo electrónico o mediante plataformas digitales), el cliente podrá ejercer su derecho legal de desistimiento en un plazo de catorce (14) días naturales desde la fecha de contratación, conforme al artículo 102 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2007.

Este derecho no resultará aplicable si la ejecución del servicio hubiera comenzado con el consentimiento previo y expreso del cliente, mediante confirmación escrita, validación digital o cualquier otro medio inequívoco, en los términos del artículo 103.a) de la citada norma.

En caso de que el desistimiento se ejerciera una vez iniciada la prestación, Investars podrá facturar la parte proporcional correspondiente a los trabajos efectivamente realizados, incluyendo horas dedicadas, análisis elaborados, reuniones mantenidas o cualquier otro recurso o entregable devengado hasta la fecha de desistimiento.

2. Contratación presencial

En los contratos formalizados de forma presencial, el derecho de desistimiento no resultará de aplicación, salvo que se indique expresamente en la propuesta comercial o en las condiciones particulares suscritas entre las partes.

6. Responsabilidad y exclusiones

Investars presta sus servicios bajo principios de profesionalidad, diligencia y cumplimiento normativo, pero no asume ninguna responsabilidad más allá de la expresamente pactada en contrato o documentación aceptada.

- Límites de responsabilidad**

Investars no será responsable, en ningún caso, de:

- Impagos o retrasos por parte de inquilinos, huéspedes o terceros.
- Deficiencias estructurales, vicios ocultos, daños materiales u otras circunstancias atribuibles al inmueble o a su titular.
- Pérdidas económicas derivadas de decisiones de inversión tomadas por el cliente, incluso cuando haya existido asesoramiento por parte de Investars, salvo dolo o negligencia grave debidamente acreditada.
- En todo caso, el cliente reconoce que cualquier inversión o decisión patrimonial conlleva riesgos propios de mercado, y que la intervención de Investars no implica garantía de resultado, ni retorno asegurado, salvo pacto expreso y por escrito con respaldo financiero.
- Resultados no alcanzados cuando estos no estén expresamente garantizados en contrato, ni de fluctuaciones del mercado, rendimientos variables o circunstancias externas ajenas al control directo de Investars.

- **Proveedores externos**

Investars podrá colaborar con proveedores externos (fotógrafos, técnicos, arquitectos, abogados, etc.), pero no asumirá responsabilidad directa sobre su actuación, salvo que actúe como contratista principal o se indique expresamente en el contrato correspondiente. En ningún caso Investars será responsable de retrasos, errores o negligencias cometidas por estos proveedores si han sido contratados directamente por el cliente o por terceros ajenos.

- **No asunción de asesoramiento no contratado**

Queda expresamente excluida cualquier responsabilidad derivada de consejos, comentarios o sugerencias ofrecidas de manera informal, verbal o escrita, si no han sido contratadas formalmente como servicio de asesoramiento (jurídico, fiscal, técnico, comercial o de inversión).

Cualquier recomendación fuera del marco contractual será considerada como orientativa y no vinculante, sin valor contractual ni responsabilidad para Investars.

7. Facultades de terminación anticipada por causa justificada

Motivos de suspensión unilateral por parte de Investars

Investars podrá suspender temporalmente o resolver de forma anticipada, total o parcialmente, cualquier servicio contratado, sin penalización alguna, mediante notificación escrita y fehaciente al cliente, cuando concurre alguno de los siguientes supuestos debidamente justificados:

- Incumplimientos contractuales o económicos por parte del cliente, incluyendo impagos, retrasos reiterados o vulneración de las obligaciones esenciales pactadas.
- Ocultación de información relevante, inexactitud sustancial en los datos proporcionados o falta de colaboración activa que comprometa la correcta ejecución del servicio.
- Inviabilidad operativa, técnica o económica sobrevenida, derivada de circunstancias razonables y objetivamente valorables que alteren de forma sustancial el equilibrio del servicio contratado, impidan su ejecución en condiciones de sostenibilidad o generen un riesgo operativo o financiero significativo para Investars.
- Cambios normativos, regulatorios o legales que afecten de manera directa a la legalidad, viabilidad o eficacia del encargo.
- Conductas de mala fe, desintermediación intencionada o conflicto de interés material, que comprometan la integridad, neutralidad o confianza necesaria para el desarrollo del servicio.

En todos los casos, Investars garantizará, en la medida de lo posible, una transición operativa ordenada, incluyendo la entrega de la documentación y materiales disponibles hasta la fecha efectiva de resolución, sin perjuicio del derecho a facturar los importes devengados conforme al grado de ejecución alcanzado.

Efectos del cambio de titularidad del inmueble

En caso de transmisión o cesión del inmueble objeto de servicio, el contrato:

- Podrá extinguirse automáticamente, sin penalización para Investars, salvo que ambas partes (nuevo propietario e Investars) acuerden expresamente su continuación.
- En caso de continuidad, será necesario firmar un nuevo contrato o anexo con el nuevo titular, incluyendo aceptación expresa de todas las condiciones.

Condiciones de resolución anticipada

Cuando el cliente desee cancelar anticipadamente un servicio con permanencia, se aplicarán las condiciones específicas del servicio contratado (ver punto 5).

En todo caso, Investars podrá exigir la liquidación de:

- Honorarios o cuotas mínimas pendientes.
- Costes no amortizados.
- Penalizaciones por resolución anticipada, si así estuviera previsto.

8. Condiciones contractuales complementarias

Servicios adicionales y/o complementarios

Investars podrá prestar servicios adicionales, puntuales o recurrentes, que no estén contemplados en el contrato principal o en el plan de servicio contratado inicialmente. Estos servicios podrán solicitarse:

- Por iniciativa del cliente, para cubrir nuevas necesidades.
- Por propuesta de Investars, cuando se detecten oportunidades o incidencias que requieran una intervención no prevista.

Dichos servicios podrán contratarse bajo dos modalidades:

- Como extensión de un contrato vigente, en cuyo caso se formalizarán mediante:
 - Firma de anexo operativo.
 - Aceptación expresa de propuesta económica o presupuesto.
 - Confirmación escrita en los canales habilitados (correo electrónico, plataforma, mensajería, etc.).

- De forma independiente, incluso si no existe un contrato marco activo, cuando se trate de:
 - Intervenciones puntuales, aisladas o específicas.
 - Clientes nuevos que contraten servicios individuales sin necesidad de vinculación general.

En todos los casos, la prestación efectiva del servicio y/o el pago realizado tras su devengo se considerarán aceptación tácita y válida, salvo objeción expresa por escrito previa a la ejecución. Esta interpretación será especialmente válida en servicios de respuesta inmediata o bajo solicitud verbal/documental directa del cliente.

Aplicación en servicios de gestión: franquicia operativa

En los contratos de Gestión Integral o Gestión de Alojamientos Turísticos, el cliente acepta expresamente que Investars podrá ejecutar acciones correctivas, de mantenimiento o resolución operativa sin necesidad de autorización previa, siempre que el importe no supere el umbral de franquicia operativa acordado (que podrá figurar en el contrato, ficha técnica o anexo económico).

- **Dentro del umbral:** Investars podrá actuar sin autorización del cliente, como parte de su responsabilidad de supervisión y reacción operativa.
- **Fuera del umbral:** Se requerirá aprobación previa del cliente, salvo urgencia crítica que justifique la actuación inmediata (seguridad, habitabilidad, normativas).

Este mecanismo tiene como finalidad garantizar una colaboración fluida y operativa, evitando bloqueos innecesarios que perjudiquen la conservación, rentabilidad o habitabilidad del inmueble gestionado.

Cláusula anti-desintermediación

Si el cliente establece contacto directo o indirecto con terceros captados o gestionados por Investars, sin intervención formal de la empresa, Investars podrá:

- Exigir el 100% de los honorarios que hubieran correspondido por intermediación o éxito.
- Activar las cláusulas de exclusividad, si estuvieran pactadas.

Renovación tácita de contratos

Los contratos con duración determinada podrán renovarse automáticamente por períodos iguales, salvo preaviso de no renovación con al menos 30 días naturales de antelación. Esta renovación aplica tanto a contratos principales como a módulos u otros acuerdos formalizados.

Retenciones, depósitos y garantías

Investars podrá establecer condiciones específicas de:

- Retención temporal de fondos (por riesgos u obligaciones pendientes).
- Depósitos de garantía.
- Pago anticipado de ciertos servicios.

Estas condiciones estarán expresamente detalladas en cada contrato o propuesta aceptada, y se calcularán en función del riesgo asumido, el despliegue previsto y el nivel de compromiso del cliente.

9. Modificaciones y actualizaciones

Facultades de Investars para actualizar los T&C

Investars podrá modificar en cualquier momento los presentes Términos y Condiciones, siempre que tales modificaciones sean razonables, proporcionadas y respondan a necesidades operativas, normativas o de mejora en la prestación del servicio.

El cliente declara conocer y aceptar que los presentes Términos y Condiciones podrán actualizarse periódicamente, y que la versión vigente en cada momento estará disponible en el sitio web oficial de Investars (www.investars.es), con indicación expresa de la fecha prevista de entrada en vigor.

Notificación y efectos jurídicos de las modificaciones

Cuando las modificaciones introduzcan cambios sustanciales que afecten a las condiciones esenciales del servicio, a los derechos u obligaciones de las partes o al contenido económico del contrato, Investars notificará al cliente dichas modificaciones con al menos quince (15) días naturales de antelación a su entrada en vigor, utilizando el canal habitual de comunicación entre las partes.

Las modificaciones se entenderán aceptadas si, transcurrido dicho plazo:

- El cliente no manifiesta oposición expresa por escrito, o
- Continúa utilizando los servicios de Investars una vez llegada la fecha de entrada en vigor.

En los casos en que las modificaciones alteren derechos esenciales o impliquen condiciones contractuales extraordinarias, Investars podrá requerir la aceptación expresa y documentada del cliente como condición para la continuidad del servicio.

En caso de oposición, el cliente podrá resolver el contrato sin penalización alguna, debiendo comunicarlo antes de la fecha efectiva de entrada en vigor de la modificación.

Reconocimiento de medios de notificación válidos

A efectos de lo dispuesto en este documento, y salvo que se haya pactado expresamente otro canal en un contrato individual, todas las comunicaciones entre Investars y el cliente se considerarán válidas y vinculantes cuando se realicen a través de medios electrónicos que permitan acreditar su emisión y contenido, incluyendo:

- Correo electrónico remitido desde o hacia direcciones previamente utilizadas por ambas partes en el marco de la relación contractual.
- Plataformas digitales utilizadas habitualmente para la prestación del servicio (incluyendo herramientas de mensajería empresarial o software autorizado).
- Publicaciones expresas en la cuenta de usuario del cliente o en el área privada habilitada en el sitio web oficial de Investars.

10. Legislación aplicable y jurisdicción

10.1. Propiedad intelectual

Todos los contenidos, metodologías, informes, documentos, herramientas, modelos operativos, propuestas, presupuestos, diseños visuales, elementos técnicos y cualquier otro material generado por Investars Propiedades S.L., ya sea en formato físico o digital, se encuentran protegidos por los derechos de propiedad intelectual e industrial que le corresponden como titular o legítimo licenciatario.

El acceso o recepción de dicha información no concede al usuario, cliente o tercero ningún derecho de uso, explotación, modificación, reproducción o distribución, salvo autorización expresa y por escrito de Investars. Queda prohibido el uso indebido o la divulgación no autorizada, reservándose la empresa el ejercicio de todas las acciones legales que correspondan.

10.2. Confidencialidad y protección de datos

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD), se informa al cliente que los datos personales facilitados y objeto de este tratamiento en los “Términos y Condiciones de Uso y Contratación”, en el marco de la relación contractual son responsabilidad de INVESTARS PROPIEDADES, S.L., con NIF B19383371 y domicilio en C/ General Ros de Olano nº18, Esc. A, 3º D, CP 03010 – Alicante, teléfono 621 43 97 62 y correo electrónico info@investars.es.

El tratamiento de datos personales se realiza con la finalidad de gestionar la relación contractual, prestar los servicios solicitados, emitir la correspondiente facturación y cumplir con las obligaciones legales aplicables, en base a la ejecución del contrato (art. 6.1.b RGPD) y, en su caso, al cumplimiento de obligaciones legales (art. 6.1.c RGPD).

Los datos se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con las finalidades descritas y, posteriormente, durante los plazos exigidos por la normativa fiscal, mercantil y civil aplicable. Los datos no serán cedidos a terceros salvo obligación legal o requerimiento judicial.

No se realizarán transferencias internacionales de datos sin consentimiento expreso del interesado, salvo en los casos legalmente permitidos.

Asimismo, podrán tener acceso a los datos personales determinados encargados del tratamiento, necesarios para la prestación de servicios auxiliares (alojamiento web, software de gestión, mensajería segura), debidamente contratados y con garantías adecuadas de seguridad y confidencialidad conforme al artículo 28 del RGPD.

El cliente podrá ejercer en cualquier momento sus derechos de acceso, rectificación, supresión (“derecho al olvido”), oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, dirigiendo su solicitud por escrito a la dirección postal o al correo electrónico indicados, adjuntando copia de un documento que acredite su identidad.

Investars se compromete a tratar los datos con absoluta confidencialidad y a implementar las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias para garantizar su integridad, disponibilidad y confidencialidad.

10.3. Derecho aplicable

Los presentes Términos y Condiciones, así como cualquier relación jurídica que se derive de ellos, se regirán e interpretarán conforme a la legislación vigente en el Reino de España.

10.4. Jurisdicción competente

Para la resolución de cualquier controversia, conflicto o reclamación que pudiera surgir en relación con la interpretación, validez o ejecución de los presentes Términos y Condiciones, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Alicante, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, salvo que la normativa aplicable disponga lo contrario.

11. Aceptación final y prevalencia

La aceptación expresa o tácita de los presentes Términos y Condiciones implica el conocimiento y conformidad del usuario, cliente, inversor o tercero relacionado con el contenido íntegro del presente documento.

En caso de conflicto o contradicción entre estos Términos y Condiciones y cualquier otro documento no contractual (página web, comunicaciones, simulaciones u otros), prevalecerá lo aquí establecido, salvo pacto escrito contrario firmado entre las partes.

Investars se reserva el derecho de mantener una copia digital o física de la aceptación, propuesta, contrato o confirmación de servicios, que podrá utilizarse como prueba válida de consentimiento, relación jurídica o alcance de la prestación.