

SIN VISITAS es una plataforma digital cuya vocación es reducir los costes de alquilar una vivienda, así como los desplazamientos innecesarios para ver los pisos que se ofertan, perdiendo una gran cantidad de tiempo. Para ello ha construido una plataforma en la que todo el proceso de selección y contratación se puede realizar de forma digital (visita, contrato, pagos, etc.).

Para evitar el fraude y garantizar que el piso que se visita virtualmente es el mismo que se contrata, SIN VISITAS supervisa previamente todos los pisos física o virtualmente realizando, en la mayoría de los casos, su propio reportaje fotográfico y videos en 3D. Nuestro equipo es quien publica los pisos, nunca el propietario. Estas viviendas están identificadas en nuestra web como viviendas verificadas.

Para aumentar la oferta a disposición de nuestros usuarios inquilinos SIN VISITAS también permite a los propietarios anunciar sus viviendas en la plataforma, deshabilitando la posibilidad de reserva sin visita física hasta que el piso ha sido verificado por nuestro equipo. En estos casos, SIN VISITAS continúa poniendo a disposición de ambas partes, inquilinos y propietarios, su plataforma para la realización del resto del proceso de alquiler completamente online, incluyendo el asesoramiento al inquilino para la formalización del contrato, los cambios de titularidad de suministros y la contratación de seguros, entre otros servicios a disposición de los usuarios.

PROCESO

- a) **Elige tu vivienda.** Publicamos cada vivienda incluyendo una descripción detallada, información completa de la zona, fotografías y tours virtuales con tecnología Matterport para que puedas como inquilino elegir la vivienda que más se adapta a tus necesidades.
 - b) **Reserva.** Una vez seleccionada y elegida, **reserva** tu vivienda a través de Sin Visitas. Una vez realizada la reserva te solicitamos la información y documentación necesaria para analizar tu expediente y si así procede aceptar y proponer su confirmación. Las reservas se tramitan por orden de entrada, bloqueando la vivienda una vez que tu reserva es confirmada.
-

¿Qué estoy pagando?

La tarifa de reserva es una comisión de Sin Visitas para cubrir los costes de verificación y análisis, y el servicio de atención al cliente inquilino. Si tu reserva fuera rechazada o cancelas antes de la confirmación de esta, Sin Visitas te devolverá el importe íntegro sin ninguna penalización.

¿Qué pasa si quiero visitar?

Si prefieres visitar físicamente la vivienda puedes solicitar agendar una visita a la misma, desde la web o a través del Chatbot.

En ese caso, el importe de nuestra comisión se incrementará para incluir el coste de gestión de las visitas.

- c) **Confirmación.** Una vez analizado tu expediente y aceptada tu solicitud por el propietario nos pondremos en contacto contigo para cerrar la fecha de entrada, la firma del contrato y la recogida de las llaves.
-

Pago inicial

Como garantía adicional, el pago inicial se realiza a través de Sin Visitas. Este pago incluye la fianza (y depósito, en su caso) y el primer mes de renta. Este pago se transferirá al propietario 48 horas después de la fecha de inicio del

contrato, salvo que nos notifiques algún problema a tu entrada en la vivienda.

Viviendas ofertadas por el propietario

En el caso de viviendas ofertadas directamente por el propietario, Sin Visitas no gestiona el pago inicial. En ese caso, una vez confirmada tu reserva, contactaremos contigo para

d) **Firma y entrada a la vivienda.** Firma toda la documentación digitalmente y recibe una copia por email. Recoge las llaves de tu vivienda y empieza a disfrutar de tu nuevo hogar. Si lo deseas podemos ayudarte con la mudanza, el alta de suministros, el seguro de hogar y cualquier otra necesidad que tengas.

concretar los detalles de la firma del contrato y te pondremos en contacto con el propietario.

Área de usuario

Si gestionamos tu vivienda desde Sin Visitas podrás hacer todas las gestiones relacionadas con tu contrato o notificar cualquier incidencia a través de tu área de usuario y nosotros nos ocuparemos de todo.

Viviendas ofertadas por el propietario

En el caso de viviendas ofertadas directamente por el propietario nuestro servicio finaliza con la firma del contrato, siendo el propietario el punto de contacto a partir de ese momento.

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

1. INFORMACION GENERAL

Este documento (así como todo otro documento que aquí se mencione) regulan las condiciones de los acuerdos contractuales entre MAS FACIL SIN VISITAS S.L. con CIF B01798123 y domicilio en C/ Fernández Oviedo nº 11 Bajo local, 28002 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid *al tomo 40857 sección 142 hoja M-724810* con correo electrónico info@sinvisitas.com (en adelante denominada SIN VISITAS) y el usuario (INQUILINO o PROPIETARIO), para la prestación de los servicios de intermediación ,selección de viviendas disponibles para su alquiler, confección y verificación del expediente del inquilino beneficiario, atención a este, y prestación de servicios inmobiliarios adicionales a inquilinos y propietarios incluidos en la página web www.sinvisitas.com (en adelante también el "sitio web").

Lea por favor con atención los siguientes términos y condiciones, ya que contienen información importante concerniente a sus derechos y obligaciones. Estos términos incluyen varias limitaciones y exclusiones que limitan la responsabilidad de MAS FACIL SIN VISITAS SL en determinadas circunstancias, regulan la jurisdicción y competencia en materia de resolución de conflictos, así como la normativa aplicable a los servicios de nuestra empresa.

Además de leer las presentes Condiciones, antes de acceder, navegar y/o usar esta página web, el Usuario ha de haber leído el Aviso Legal, la política de cookies, y la política de privacidad y de protección de datos de MAS FACIL SIN VISITAS S.L.

Los términos y condiciones aplicables al usuario constituyen un contrato legalmente vinculante entre éste y MAS FACIL SIN VISITAS S.L. y por el hecho de acceder, ver o utilizar los materiales o servicios accesibles en o a través del "sitio web" u otras páginas web o aplicaciones, el usuario pone de manifiesto que comprende y acepta estos "términos y condiciones" como equivalente legal de un documento firmado por escrito y vinculante.

SIN VISITAS se reserva el derecho a modificar en cualquier momento los presentes Términos y Condiciones. Cualquier cambio que se implemente en estos Términos y Condiciones que pueda afectar a los derechos del Usuario será comunicado en el Sitio Web, en la Aplicación o mediante correo electrónico. Le sugerimos que revise estos Términos y Condiciones frecuentemente para estar al corriente de su alcance y de cualquier modificación que se haya llevado a cabo, al encontrarse legalmente obligado por las mismas. Al acceder a los Sitios Web o a la Aplicación titularidad de SIN VISITAS con posterioridad a la publicación de dichas modificaciones o actualizaciones, estará aceptando cumplir con los nuevos términos. El Usuario es consciente de que el acceso y utilización del Sitio Web y/o los Contenidos se realiza bajo su única y exclusiva responsabilidad. Algunos servicios del Sitio Web o la Aplicación de SIN VISITAS pueden estar sometidos a condiciones particulares que, en su caso, sustituyen, completan y/o modifican los presentes Términos y Condiciones. La prestación del servicio a solicitud del Usuario implica la aceptación expresa de los términos y condiciones particulares que fueran de aplicación.

Queda prohibido el acceso, registro, navegación, utilización, alojamiento y/o descarga de materiales y/o uso de los servicios de cualquier Sitio Web y/o Contenidos de SIN VISITAS por parte de menores de edad (menores de 18 años). El usuario al acceder o utilizar cualquier Sitio Web y/o Contenidos de SIN VISITAS, garantiza que es mayor de edad (18 años) y tiene capacidad suficiente para formalizar un contrato jurídicamente vinculante, reconociendo el derecho de SIN VISITAS a retener cualquier pago efectuado en concepto de prestación de los servicios, como consecuencia del incumplimiento de los presentes Términos y Condiciones. Será en todo caso responsabilidad de los usuarios verificar que se encuentran capacitados para formalizar legalmente un contrato en el domicilio donde se encuentre la vivienda (en adelante también el PISO)

El acceso, la navegación y uso del Sitio Web, confiere la condición de usuario (en adelante referido, indistintamente, individualmente como Usuario o conjuntamente como Usuarios)

El Usuario asume su responsabilidad de un uso correcto del Sitio Web. Esta responsabilidad se extenderá a:

- Hacer uso de este Sitio Web únicamente para realizar consultas y prestaciones de servicios inmobiliarios de SIN VISITAS
- No realizar ninguna adquisición de servicios falsa o fraudulenta. Si razonablemente se pudiera considerar que se ha hecho una adquisición de esta índole, podría ser anulada y se informaría a las autoridades pertinentes.
- Facilitar datos de contacto veraces y lícitos, por ejemplo, dirección de correo electrónico, dirección postal y/u otros datos (ver Aviso Legal).

El Sitio Web está dirigido principalmente a Usuarios residentes en España. SIN VISITAS no asegura que el Sitio Web cumpla con legislaciones de otros países, ya sea total o parcialmente, declinando toda responsabilidad al respecto

El idioma propio del contrato de prestación de los servicios inmobiliarios ofertados en el sitio web es el idioma español.

2. OBJETO Y TÉRMINOS CLAVE

SIN VISITAS ofrece una Plataforma online que pone en contacto a Propietarios o gestores autorizados de las mencionadas propiedades (en adelante "PROPIETARIOS") que ofrecen viviendas disponibles para su alquiler con aquellas personas (en adelante "INQUILINOS"), que a través de la citada Plataforma y los servicios prestados a estos por SIN VISITAS seleccionan, según sus necesidades el alquiler de dichas viviendas para su residencia habitual o temporal.

TÉRMINOS CLAVE

“SINVISITAS.COM” MAS FACIL SIN VISITAS, S.L., una sociedad constituida de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en la calle Fernández Oviedo 11, Bajo Local, 28002 Madrid (España) y CIF B01798123.

“CONTENIDO DE SIN VISITAS”, todo el que SIN VISITAS habilita a través de su Plataforma, Aplicación y de los servicios, incluyendo aquí cualquier contenido autorizado por un tercero.

“CONTENIDO”, los textos, gráficas, imágenes, música, software, audio, video, información u otros materiales incluidos en la Plataforma o en la Aplicación.

“USUARIO”, cualquier persona que utiliza el Sitio Web o la Aplicación titularidad de SIN VISITAS.

“INQUILINO”, cualquier persona que contrata los servicios de MAS FACIL SIN VISITAS para la búsqueda y selección, según sus preferencias y necesidades, de un piso que pueda alquilar para su residencia.

“PROPIETARIO”, aquél que autoriza al equipo de SIN VISITAS la publicación de un Anuncio de un PISO en la Plataforma con el objetivo de que un INQUILINO pueda seleccionarlo y reservarlo a través de esta

Los Propietarios pueden ser personas físicas o jurídicas, así como cualquier otra entidad que sea propietaria o disponga de título suficiente para alquilar en su nombre o en el de terceros PISOS destinados al alquiler por períodos de larga duración. En el supuesto en que el Propietario sea una persona jurídica, la persona física que haga uso de los servicios de SIN VISITAS, acepta estos Términos y Condiciones en nombre del Propietario y declara tener capacidad suficiente para obligarse al cumplimiento de sus obligaciones en su nombre.

“PISO”, aquella vivienda del Propietario publicada en el Sitio Web de SIN VISITAS que pueda ser ofrecida al INQUILINO para su reserva online (en adelante también el ALOJAMIENTO).

“OPCIÓN 1”, El propietario de un Piso al contratar los servicios de MAS FACIL SIN VISITAS para la publicación de su vivienda puede decidir darse de alta en la Opción 1.

La OPCIÓN 1 es aquella donde el Propietario contrata con SIN VISITAS el “plan de gestión parcial” que consiste en la publicación de la oferta de su piso, para que sea seleccionado para su alquiler, por un inquilino solvente.

En esta Opción el Propietario autoriza a SIN VISITAS la publicación de su piso en la plataforma pudiendo a su vez optar entre las siguientes alternativas:

Si el material utilizado para la publicación es facilitado por el Propietario la contratación de la Opción 1 es gratuita para el mismo.

Si el Propietario prefiere que el material utilizado para la publicación en la plataforma sea confeccionado por el equipo de SIN VISITAS se formalizará entre ambas partes el específico contrato comprensivo de los servicios de marketing que hayan sido concertados.

Asimismo, en el supuesto de que el propietario autorice a SIN VISITAS la publicación del anuncio de su piso de forma exclusiva, la realización del material para la publicación en la plataforma podrá, a solicitud de aquel, realizarse por el equipo de SIN VISITAS de forma gratuita

Tanto el Propietario como el Inquilino autorizan a SIN VISITAS a ofrecerles servicios de empresas colaboradoras relacionados con el contrato de alquiler. Estos servicios incluyen seguro de hogar y responsabilidad civil (contenente y contenido), seguro de impago de rentas, altas, bajas y cambios de titularidad de suministros, telefonía fija y datos, mudanza, alquiler y compra de muebles, financiación de gastos de traslado (fianza, garantías adicionales, mudanza y amueblamiento). En caso de contratación de

alguno de estos servicios, la gestión se realizará a través de la Plataforma de SIN VISITAS, quien realizará las gestiones gratuitamente para el cliente.

“OPCIÓN 2”, El Propietario de un Piso al contratar los servicios de MAS FACIL SIN VISITAS puede decidir darse de alta en la Opción 2.

La OPCIÓN 2 es aquella en la que el Propietario contrata con SIN VISITAS el “plan de gestión integral” que consiste en todos los servicios de la Opción 1 más la gestión completa de los cobros de la renta, la gestión de las incidencias, depósito de la fianza, y gestión de la entrada y salida del inquilino indicándose en el acuerdo que se firma entre las partes el detalle de todos los servicios. Para ello SIN VISITAS cobrará mensualmente un porcentaje fijo de la renta mensual pactada por contrato con el inquilino y únicamente mientras el Contrato de Alquiler entre el PROPIETARIO y el INQUILINO esté vigente.

“CONTRATO DE ALQUILER”, el contrato privado de arrendamiento consensuado y firmado por el PROPIETARIO (como arrendador) y por el INQUILINO (como arrendatario), a través de la plataforma de SIN VISITAS y del cual SIN VISITAS no es parte Pudiendo SIN VISITAS proceder a la firma del contrato en representación del Propietario en el supuesto de que este le otorgue facultades específicas para tal fin.

El servicio de formalización y firma del contrato de alquiler a través de la plataforma de SIN VISITAS es gratuito para el inquilino y para el Propietario

“FECHA DE ENTRADA EN VIGOR”, fecha de inicio del contrato de arrendamiento, una vez confirmada la reserva.

“SOLICITUD DE RESERVA”, aquélla realizada por el INQUILINO para reservar el Alojamiento y para la elaboración del correspondiente expediente por parte de SIN VISITAS. Esta Solicitud de Reserva y el formulario se procesan en forma de correo electrónico incluyendo toda la información inicialmente solicitada por el Propietario, que la recibirá. Igualmente, la Solicitud de Reserva contiene un número de registro, y la Fecha de Entrada.

“TARIFA DE RESERVA”, aquélla pagada por el INQUILINO a SIN VISITAS cuando reserva el PISO, buscado y seleccionado, mediante el uso de la Plataforma o la Aplicación (ver apartado de Tarifas).

“COMISIÓN DE GESTIÓN”, Comisión cobrada por SIN VISITAS al INQUILINO, por importe de una mensualidad de renta, si la búsqueda y selección del piso se realiza, a solicitud del INQUILINO, mediante la visita física al PISO o PISOS, una vez contratado el alquiler de éste.

“ACEPTACIÓN DE LA RESERVA”, es el acto de aceptación de la reserva realizado en base a la información facilitada por el Inquilino y el análisis de ésta realizado por Sin Visitas. Tras la aceptación de la reserva, Sin Visitas notificará la aceptación al Inquilino y al Propietario, y solicitará la documentación necesaria para realizar el análisis de solvencia.

“CONFIRMACIÓN DE LA RESERVA”, es el acto de confirmación de la reserva si, en virtud de la documentación facilitada por el Inquilino, el análisis de solvencia arroja un resultado positivo. Una vez finalizado el análisis de solvencia, se notificará al Propietario su resultado, para que confirme la reserva, y posteriormente al Inquilino, la confirmación de ésta. A partir de ese momento, Sin Visitas solicitará al Inquilino el Pago Inicial, que posteriormente se citará, y pondrá en contacto al Propietario y al Inquilino para que procedan a la firma del contrato. El Propietario se compromete a formalizar el contrato de alquiler con el Inquilino en la fecha pactada, si ha prestado su conformidad a la reserva.

La no confirmación dependerá de la solvencia económica, los criterios del Propietario o el criterio de SIN VISITAS. En ningún caso el INQUILINO podrá pedir ninguna compensación económica ni explicación de los motivos de su no aceptación, sin

perjuicio de la devolución de la tarifa de reserva o comisión de gestión, conforme posteriormente se especificará

“PAGO INICIAL”, aquel pago transferido por el INQUILINO una vez confirmada la reserva. El pago inicial incluye el importe de la renta del primer mes corriente de arrendamiento, la fianza legal, el depósito o garantía adicional en caso de que el Propietario elija esta opción. Si el Propietario solicita depósito o garantía adicional, se indicará expresamente en el anuncio. El desglose del Pago Inicial se indicará siempre de forma clara previamente a la confirmación de la reserva.

Este pago inicial se devolverá íntegramente en el caso de que el alquiler no se formalice.

El pago inicial supone que el Inquilino no deberá realizar ningún pago adicional al Propietario en el momento de la formalización del contrato de alquiler.

“IMPUESTOS”, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y cualquier otro impuesto municipal, autonómico o estatal aplicable.

* VIVIENDA OFERTADAS DIRECTAMENTE POR EL PROPIETARIO

Conforme a lo anteriormente expresado en LA OPCION 1 del propietario, para aumentar la oferta disponible a disposición de los INQUILINOS, SIN VISITAS permite a los PROPIETARIOS publicar en su Sitio Web Viviendas ofertadas directamente por éstos.

En este caso, el anuncio será realizado igualmente por Sin Visitas, verificando la información y material gráfico facilitado por el Propietario, que podrá ser complementado por material realizado por el equipo de Sin Visitas.

Los servicios prestados por Sin Visitas para estas viviendas se limitarán a la publicación y oferta a los Inquilinos, gestión de visitas y reservas, y verificación y análisis del expediente de los Inquilinos interesados en las mismas. Así mismo, Sin Visitas comunicará al Propietario las reservas recibidas junto con la información del expediente del Inquilino y el análisis realizado por Sin Visitas. En caso de que el Propietario confirme la reserva, Sin Visitas pondrá en contacto a Propietario e Inquilino para la formalización y firma del contrato entre ambas partes, pudiendo ofrecerse el soporte para la firma digital, en su caso

En estas viviendas, Sin Visitas no recibirá pago de ningún tipo en nombre del Propietario, por lo que no se solicitará al Inquilino el Pago Inicial

3. FUNCIONAMIENTO DE LA PLATAFORMA, LA APLICACIÓN Y LOS SERVICIOS

La Plataforma y la Aplicación se utilizan para facilitar la reserva por parte de los inquilinos de los pisos publicados por los PROPIETARIOS para la residencia habitual o temporal de los INQUILINOS. Los pisos se anuncian en la Plataforma propiedad de SIN VISITAS y en otras plataformas que no son de su propiedad por el equipo de SIN VISITAS a petición y con la aprobación de los Propietarios poniendo a su disposición la tecnología necesaria a tal fin.

SIN VISITAS NO ES PROPIETARIO DE LOS PISOS ANUNCIADOS, NI POSEE VIVIENDAS DE SU PROPIEDAD.

Las responsabilidades de SIN VISITAS se limitan a:

- a) Facilitar la Plataforma, la Aplicación y los servicios ofertados a los inquilinos y a los propietarios, de acuerdo con los presentes Términos y Condiciones.
- b) Una vez buscado y seleccionado el piso por el INQUILINO y aceptada y confirmada la reserva, aceptar, en su caso, en nombre del Propietario el Pago Inicial que SIN VISITAS cobre al INQUILINO. Este pago será transferido al Propietario una vez conste la entrada en vigor del contrato de alquiler sin incidencias esenciales.

- c) En la modalidad definida como OPCIÓN 1, SIN VISITAS no recibirá pagos adicionales del Propietario tras la confirmación de la reserva por este, más allá de, en su caso, el Pago Inicial a su favor. El Propietario es el único responsable del cobro de las rentas del PISO a partir del momento en que acepta la reserva de éste.
- d) En la modalidad definida como OPCIÓN 2, SIN VISITAS además de prestar los servicios referidos en el punto b) anterior, gestionará los cobros mensuales del alquiler del INQUILINO, abonando en la cuenta del PROPIETARIO la diferencia, una vez descontada la tarifa de gestión contratada por SIN VISITAS con el propietario y los pagos adicionales aprobados previamente, en su caso, por el PROPIETARIO. Si el Inquilino no paga se gestionará la garantía de impago contratada efectuándose el pago de la renta correspondiente en la cuenta del Propietario. También se atenderá e informará puntualmente de las incidencias del Piso al Propietario, se depositará la fianza, realizará el inventario del piso y se gestionará la devolución de la fianza descontando desperfectos y resto de cláusulas que se recogen en el contrato que se firma entre SIN VISITAS y el PROPIETARIO.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL PROCEDIMIENTO Y CONDICIONES DE ALQUILER DEL PISO DEL PROPIETARIO

Todos los Anuncios de la Plataforma, la Aplicación y los servicios son creados y verificados por SIN VISITAS.

Conforme a lo establecido en el apartado anterior de términos CLAVE: OPCION 1, si el material fotográfico para tal creación es facilitado por el Propietario, SIN VISTAS podrá completar el mismo, pudiendo optar también el Propietario por encargar al equipo de SIN VISITAS la realización del material, mediante el correspondiente encargo

A estos efectos, los Propietarios programarán una sesión fotográfica con el equipo de SIN VISITAS que a su vez verificará las características básicas del PISO. El Propietario acepta que el equipo de SIN VISITAS entre al PISO con el propósito de tomar fotografías, realizar planos, vídeos o cualquier otro material publicitario que SIN VISITAS solicite.

Los planos publicados y la descripción del piso en el supuesto de que se realicen en los Anuncios son orientativos y cumple una finalidad explicativa. No se garantiza que las dimensiones reflejadas en ellos sean exactas. SIN VISITAS no será responsable de manera alguna por la inexactitud de estos.

El Propietario se compromete a proveer toda la información necesaria y solicitada por SIN VISITAS, la cual incluye, a título enunciativo, pero no limitativo: la ubicación, capacidad, tamaño, características y disponibilidad del PISO, así como el precio, y todo lo concerniente a los términos de pago y demás condiciones del contrato.

El propietario deberá decidir la modalidad de contratación con SIN VISITAS.

Cualquier modificación en el precio del alquiler del PISO, así como la información relativa a los términos del pago y demás condiciones del contrato que se publique en el Anuncio, será determinada siempre a discreción del Propietario. Cualquier solicitud de modificación o cambios relativos al Anuncio deberán ser solicitados por el Propietario a SIN VISITAS, quien dispondrá de un plazo máximo de siete (7) días hábiles para ejecutar las modificaciones requeridas.

Asimismo, el Propietario declara y acepta que toda la información facilitada a SIN VISITAS es veraz, correcta y se encuentra actualizada, comprometiéndose a informar a SIN VISITAS de cualquier cambio o modificación de forma inmediata. En relación con lo anterior, el Propietario se compromete a facilitar a la mayor brevedad cualquier

tipo de documentación solicitada por SIN VISITAS a los efectos de comprobar la titularidad del PISO o cumplimiento de cualquier otro requisito legal o contractual.

Los Anuncios son redactados y diseñados por un profesional cualificado del equipo de SIN VISITAS, nunca por el Propietario.

Una vez creado el Anuncio del Alojamiento, el Propietario dispondrá de tres (3) días naturales desde su notificación por SIN VISITAS para manifestar su disconformidad con el mismo, comunicándolo debidamente. De lo contrario, transcurrido ese plazo, se entiende que el Propietario manifiesta su conformidad con el Anuncio y el material fotográfico y audiovisual utilizado y acepta los Términos y Condiciones de SIN VISITAS.

El Propietario entiende y acepta que una vez el INQUILINO reserve el PISO, el precio de esta reserva no podrá ser alterado.

SIN VISITAS garantiza las características de los PISOS a fecha en la que SIN VISITAS los verificó. Los INQUILINOS reconocen y aceptan que el PISO que reservan fue verificado en una fecha diferente y anterior a la fecha de reserva y que las características de estos pueden diferir de las condiciones del momento en que SIN VISITAS los verificó. Sin embargo, el Propietario se obliga a mantener el PISO en condiciones similares a las que se muestran en el anuncio. Si las condiciones del PISO difieren notablemente de las del anuncio, SIN VISITAS se reserva el derecho a retirar el Anuncio de ese PISO de la Plataforma, la Aplicación o los servicios, sin perjuicio de retener o reclamar del mismo cualquier cargo realizado por la prestación de los servicios en concepto de compensación por incumplimiento de estos Términos y Condiciones.

En el supuesto de que existan discrepancias entre el contenido del Anuncio y lo recogido en los Términos y Condiciones de SIN VISITAS, tendrá prevalencia lo establecido en estos últimos. SIN VISITAS se reserva el derecho a negarse a la publicación del Anuncio de un PISO que, a su sola discreción, infrinja o pueda infringir los presentes Términos y Condiciones, así como la normativa legal aplicable.

SIN VISITAS podrá negarse a admitir el registro en la Plataforma de cualquier usuario, tanto INQUILINIO como PROPIETARIO, discrecionalmente y sin previo aviso.

SIN VISITAS ES EL PROPIETARIO DE TODOS LOS DERECHOS DE AUTOR, DE EXPLOTACIÓN Y DE CUALQUIER OTRO DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL RECONOCIDO LEGALMENTE SOBRE EL MATERIAL AUDIOVISUAL Y PUBLICITARIO Y ÚNICAMENTE SIN VISITAS POSEE EL DERECHO A UTILIZARLO. SI EL PROPIETARIO O UN TERCERO UTILIZA DICHO MATERIAL DE SIN VISITAS SIN UN PERMISO POR ESCRITO, SIN VISITAS SE RESERVA EL DERECHO A RECLAMAR EL CESE DE LA UTILIZACIÓN DE DICHO MATERIAL, JUNTO CON CUALQUIER GASTOS O INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SURJA COMO RESULTADO DE LA INFRACCIÓN DE ESTA CLÁUSULA.

De conformidad con los Términos y Condiciones establecidos anteriormente, el Propietario autoriza expresamente a SIN VISITAS a realizar las fotografías y el material audiovisual del piso de su propiedad, reconociendo que todos los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de todo ello corresponden, como titular, a SIN VISITAS. En los supuestos en que el Propietario facilite alguna fotografía o vídeo del Piso, éste autoriza y cede asimismo a SIN VISITAS los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de estos, conforme a lo establecido legalmente y garantiza que las mismas no contravienen los derechos de propiedad intelectual de terceros.

Las fotografías y el material audiovisual facilitado serán exclusivamente del PISO y no contendrán referencias a datos personales, ni saldrán personas en ellas. SIN VISITAS se reserva el derecho a retirarlas en cualquier momento del Anuncio sin necesidad de comunicación previa al Propietario.

En cualquier caso, el Propietario acepta y autoriza a SIN VISITAS a la publicación del Anuncio de su PISO en la web de SIN VISITAS. Asimismo, el Propietario autoriza a SIN VISITAS, con el objetivo de obtener la mayor difusión posible del Anuncio de su Alojamiento, a su publicación en webs de anuncios clasificados pertenecientes a terceros externos a SIN VISITAS.

En los supuestos en que así sea requerido por la normativa aplicable en el lugar donde se encuentre situado el PISO, el Propietario, en las condiciones y de acuerdo con los requisitos impuestos por la regulación vigente en cada momento, deberá acreditar además de su titularidad, la cédula o licencia de habitabilidad u ocupación del PISO que, en su caso, será publicado en el Anuncio y facilitado a SIN VISITAS o a la autoridad competente que lo requiere la oportuna documentación, así como cualquier otra autorización, permiso o requisitos legalmente exigible que le sea requerido.

El Propietario es responsable de mantener las condiciones necesarias requeridas para cumplir la normativa vigente, así como de cualquier permiso, autorización o requisito regulatorio y sobre todo el certificado energético, la cédula o licencia de habitabilidad u ocupación de la vivienda, etc., eximiendo a SIN VISITAS de cualquier tipo de responsabilidad derivada del incumplimiento de lo anterior y reservándose SIN VISITAS el derecho a reclamar al Propietario por cualquier daño que tenga origen, directa o indirectamente en la información no facilitada. El Propietario se obliga a comunicar a SIN VISITAS de forma inmediata cualquier cambio que afecte a su capacidad para ofrecer la vivienda en arrendamiento.

En el supuesto de subarriendo del PISO ofertado en SIN VISITAS, el Propietario o subarrendador, de acuerdo con lo definido en estos Términos y Condiciones, garantiza que dispone de los permisos y autorizaciones necesarios para subarrendar el PISO, en aplicación de la normativa del lugar donde se encuentre el mismo, exonerando a SIN VISITAS de toda responsabilidad por el incumplimiento de los preceptos legales que sean de aplicación.

EL PROPIETARIO PODRÁ CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SIN VISITAS BAJO DOS MODALIDADES:

- a) **OPCIÓN 1:** Únicamente quiere que SIN VISITAS oferte su piso en la Plataforma de SIN VISITAS para ser seleccionado por un inquilino que, estando interesado en el piso, cumpla los criterios propuestos por el propietario y/o arrendador, realizando SIN VISITAS un expediente de selección del inquilino interesado y una comparación de su solvencia para contratar el PISO.

SIN VISITAS presentará al candidato al PROPIETARIO. Una vez analizada la idoneidad de este, solicitada y aceptada la reserva y confirmada esta por el Propietario y el Inquilino ambas partes quedan obligadas a formalizar el contrato de alquiler en la fecha prevista en la citada reserva.

Esta modalidad es gratis para el PROPIETARIO.

Se recomienda contratar una garantía de impago para garantizar las rentas mientras esté en vigor el contrato de alquiler y SIN VISITAS puede realizarlo si así lo solicita el Arrendador. El INQUILINO podrá contratar un seguro de hogar a través de SIN VISITAS o hacerlo él mismo con el seguro que considere idóneo.

SIN VISITAS no es responsable de la actuación posterior del INQUILINO, únicamente su labor termina una vez seleccionado el INQUILINO.

- b) **OPCIÓN 2:** El Propietario del Piso o Arrendador desea que SIN VISITAS se encargue, además de lo referido en la Opción 1) anterior, del cobro de las rentas mensuales, gestión de incidencias, depósito de la fianza, etc., así como el pago de la comunidad de propietarios, en su caso.

En esta modalidad es obligatorio contratar la garantía de impago y el seguro de hogar.

SIN VISITAS se encargará del cobro de la renta y los pagos solicitados incluyendo los honorarios de gestión, pagando la diferencia en la cuenta del Arrendador o PROPIETARIO mensualmente. Si el INQUILINO no paga, SIN VISITAS realizará las gestiones con la compañía que suministra la garantía contratada para que abone las rentas insatisfechas en la cuenta de SIN VISITAS y este abone, una vez descontados los gastos autorizados por el PROPIETARIO, la diferencia en la cuenta de éste.

5. PROCEDIMIENTO DE RESERVA E INFORMACIÓN PARA LOS INQUILINOS

SIN VISITAS es una plataforma digital cuya vocación es reducir los gastos de contratación de un piso de alquiler, así como los desplazamientos innecesarios para ver los pisos que se ofertan, perdiendo gran cantidad de tiempo. Para ello ha construido una plataforma en la que todo el proceso de selección y contratación por parte del inquilino se puede realizar de forma digital (visita, contrato, pagos, etc.).

Para evitar el fraude y garantizar que el piso que se visita virtualmente es el mismo que el que se contrata, SIN VISITAS supervisa previamente todos los pisos física o virtualmente, realizando en la mayoría de los casos su propio reportaje fotográfico y vídeos en 3D. Nuestro equipo es quien publica los pisos, nunca el Propietario.

Por ello, el INQUILINO puede seleccionar y posteriormente contratar con tranquilidad de forma virtual, realizando las consultas necesarias para la selección de su búsqueda al equipo de Sin Visitas quien presta al inquilino sus servicios de atención y, asesoramiento durante el procedimiento de reserva y contratación proporcionándole la información necesaria, facilitada por El PROPIETARIO, para tal reserva y contratación.

SIN VISITAS cobrará una "Tarifa de reserva", según se detalla en el apartado de TARIFAS, como contraprestación por los servicios de búsqueda, asesoramiento y selección de piso requeridos por el INQUILINO beneficiario, para cubrir los gastos de verificación y análisis de su expediente, para su presentación al Propietario, y mantenimiento del portal,

En el supuesto de que el INQUILINO quiera, para la búsqueda y selección contratadas, visitar los pisos físicamente, SIN VISITAS coordinará las visitas y, en el caso de que quisiera alquilar algún piso una vez realizada la visita, se cobrará el equivalente a una mensualidad de renta en concepto de comisión de gestión.

La tarifa de reserva y la comisión de gestión son alternativas y mutuamente excluyentes.

El INQUILINO, al seleccionar definitivamente el PISO que desea reservar de entre todos los ofertados, deberá completar la información solicitada por SIN VISITAS a través de la Plataforma o Aplicación, así como facilitar cualquier información o documentación adicional requeridas por el equipo de Sin Visitas.

Con la reserva y una vez efectuado el pago que la Plataforma le exija, el Piso queda bloqueado hasta que se verifique la idoneidad del candidato y se confirme o no la reserva.

En base a la información facilitada por el inquilino y el análisis realizado por SIN VISITAS se procederá por esta a aceptar o denegar la reserva. En el supuesto de no aceptación de la reserva se procederá a devolver al INQUILINO el importe de la Tarifa de Reserva o Comisión de Gestión, sin que este tenga ningún derecho a recibir ningún otro importe adicional o compensación.

Tras la aceptación de la reserva, SIN VISITAS notificará la ACEPTACIÓN DE LA RESERVA al inquilino y al propietario, y solicitará la documentación necesaria para realizar el análisis de solvencia.

Cuando se efectúa una Solicitud de Reserva a través de la Plataforma, la Aplicación o los Servicios, se compartirá con el Propietario datos referentes al INQUILINO: contratos de trabajo, nóminas, edad, nacionalidad, empresa, universidad, profesión, estudios y demás datos que el Propietario específicamente requiera idóneos para la contratación

Una vez aceptada la reserva, SIN VISITAS solicitará al INQUILINO información adicional: contratos de trabajo, las últimas tres nóminas, DNI, vida laboral, avalistas en su caso, que permita a SIN VISITAS verificar la solvencia del inquilino. El inquilino dispondrá de un plazo de 48 horas para aportar la documentación inicialmente requerida, anulándose la reserva en caso de no aportarse dicha información, total o parcialmente.

En caso de que el análisis de solvencia resulte negativo, pero SIN VISITAS considere esta situación subsanable mediante la incorporación de un interviniente o avalista adicional, el inquilino dispondrá de un plazo adicional de 48 horas para aportar la documentación adicional requerida.

SIN VISITAS procederá a realizar el análisis de solvencia, en virtud de la documentación facilitada por el inquilino, para proceder a la CONFIRMACIÓN DE LA RESERVA. Si el análisis de solvencia arroja un resultado positivo se notificará al propietario el resultado de este, para su confirmación de la reserva.

El PROPIETARIO tendrá 24 horas naturales para aceptar o rechazar la reserva. Si pasadas estas 24 horas, SIN VISITAS no ha recibido una respuesta por parte del Propietario, SIN VISITAS considerará la petición de reserva rechazada y devolverá el importe de la Tarifa de Reserva o Comisión de gestión íntegramente al INQUILINO.

A continuación, si se confirma la solvencia del inquilino y se confirma la reserva por el propietario, SIN VISITAS enviará al INQUILINO un correo electrónico de manera automática con la confirmación y el resumen de su reserva, y las indicaciones para realizar el Pago Inicial, en su caso, incluyendo el desglose de este.

Por el contrario, si como consecuencia del estudio realizado por SIN VISITAS se concluye que no hay solvencia suficiente, o el propietario no confirma definitivamente la reserva, se cancelará la misma devolviéndose íntegramente al INQUILINO las cantidades percibidas, sin que el INQUILINO tenga derecho a percibir ninguna otra cantidad compensatoria adicional.

En el caso de que la reserva resulte rechazada, Sin Visitas pondrá a disposición del Inquilino viviendas alternativas que encajen con su perfil y preferencias, siempre y cuando disponga de viviendas adecuadas.

El INQUILINO dispondrá de 48 horas para realizar el Pago Inicial, quedando la reserva anulada en caso contrario.

Una vez realizado el PAGO INICIAL por el INQUILINO, SIN VISITAS enviará un correo electrónico tanto al PROPIETARIO como al INQUILINO confirmando la efectividad de dicha reserva y poniendo a las partes en contacto.

A partir de ese momento, si el Propietario contrata la OPCIÓN 1, ambas partes firmarán el CONTRATO de alquiler a través de la plataforma de firma electrónica de SIN VISITAS, mediante la cual se firmará el contrato y enviará una copia de este al PROPIETARIO y al INQUILINO. Una vez confirmada la celebración del contrato y entrada en el PISO sin incidencias esenciales, SIN VISITAS traspasará al Propietario el pago inicial, siendo de su exclusiva responsabilidad el depósito de la fianza en el organismo correspondiente, así como el cobro de las rentas a partir del mes siguiente al de celebración del contrato.

Para aquellos PROPIETARIOS que hayan contratado la OPCIÓN 2 (selección del INQUILINO y gestión de servicios), el INQUILINO firmará el CONTRATO de alquiler a través de SIN VISITAS, bien directamente, en el caso de que SIN VISITAS esté autorizado o, si no lo está, a través de la plataforma de firma electrónica de SIN VISITAS mediante la cual se firmará el contrato y enviará una copia de este al PROPIETARIO y al INQUILINO. En esta opción SIN VISITAS se encargará de depositar la fianza en el organismo correspondiente, así como de realizar la gestión del cobro de las rentas. SIN VISITAS facilitará al INQUILINO los medios de contacto y el acceso a una APP para su interlocución de cualquier incidencia, pregunta o solicitud referente al piso alquilado que quiera realizar mientras esté residiendo en dicho PISO.

El Propietario reconoce que es el único responsable de cualquier Anuncio que apruebe para su publicación y de que tiene plenos derechos para disponer y autorizar la reserva de la propiedad anunciada.

Igualmente, el Propietario confirma que al aceptar una reserva:

- a) No infringirá ningún acuerdo al que haya llegado con terceros, y
- b) El contrato será ejecutado cumpliendo con todas las leyes, exigencias tributarias, y cualquier otra norma o regulación aplicable a cualquier PISO incluido en un Anuncio sin incurrir en conflicto alguno en cuanto a lo derechos de terceros.

SIN VISITAS no asume responsabilidad alguna por el incumplimiento de las leyes, normas y regulación aplicables por parte del PROPIETARIO. SIN VISITAS se reserva el derecho a, en cualquier momento y sin previo aviso, retirar la publicación o deshabilitar el acceso a cualquier Anuncio por cualquier razón, incluyendo aquellos Anuncios que SIN VISITAS, a su discreción, considere impugnables por alguna razón.

SIN VISITAS actúa como intermediario autorizado por el PROPIETARIO para exclusivamente aceptar y recibir del INQUILINO el PAGO INICIAL del PISO reservado y para transferir dicho pago al Propietario.

SIN VISITAS facilitará al Propietario cierta información sobre el INQUILINO que desea realizar la reserva del piso seleccionado, que este mismo ha proporcionado y autorizado a tal fin. Tanto el PROPIETARIO como el INQUILINO entienden y aceptan que son responsables de sus propias acciones y omisiones al respecto.

Al usar la Plataforma, la Aplicación o los Servicios, el usuario acepta que cualquier acción legal o reclamación que se pretenda como consecuencia de las acciones u omisiones por parte de PROPIETARIOS, INQUILINOS o terceros causantes del perjuicio se dirigirá exclusivamente contra éstos, renunciando a interponer acción legal alguna o reclamación contra SIN VISITAS con respecto a dichas acciones u omisiones.

SIN VISITAS recomienda a los Propietario que contraten un seguro apropiado para sus PISOS tanto para asegurar el cobro de las rentas como para asegurar el inmueble y sus instalaciones. En el caso de que opten por la modalidad OPCIÓN 2 este requisito será obligatorio.

SIN VISITAS no se hará responsable por la desaparición o robo de ningún objeto situado dentro o fuera del PISO arrendado.

SIN VISITAS es una Plataforma, que permite realizar reservas de PISOS de manera online, cobrar los alquileres, realizar ciertos pagos autorizados por el propietario y, como tal, no presta ningún servicio de control sobre los PISOS.

6. ARCHIVO DE LOS DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS

Las comunicaciones y documentos en los que conste el procedimiento y adquisición de los servicios inmobiliarios serán archivados por SIN VISITAS y accesibles a sus respectivos usuarios a través del Sitio Web de SIN VISITAS y las áreas de Usuario habilitadas para Propietarios e Inquilinos.

7. MEDIOS TÉCNICOS PARA CORREGIR ERRORES

Se pone en conocimiento del Usuario que en caso de que detecte que se ha producido un error al introducir datos necesarios para procesar su solicitud en el Sitio Web, podrá modificar los mismos poniéndose en contacto con SIN VISITAS a través de los espacios de contacto habilitados en el Sitio Web, y/o utilizando los datos de contacto facilitados en el apartado 1 (Información general). Asimismo, estas informaciones también podrían subsanarse por el Usuario a través de su espacio personal de conexión al Sitio Web.

8. TARIFAS

Puedes consultar las tarifas vigentes en el documento [adjunto](#).

El período mínimo de reserva a través de la Plataforma o en la Aplicación es de seis meses de duración según la ley de arrendamientos urbanos de alquiler de larga duración.

La “Tarifa de Reserva” es una cantidad fija más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que cobrará SIN VISITAS al INQUILINO por los servicios prestados a éste.

Cuando el INQUILINO realiza una reserva y ésta es confirmada, transferirá a SIN VISITAS el Pago Inicial, a través de los métodos de pago disponibles en la Plataforma o en la Aplicación, o mediante transferencia.

SIN VISITAS sólo transferirá el Pago Inicial al Propietario después de transcurridas 48 horas desde la Fecha de Entrada (la indicada en la reserva) siempre y cuando el INQUILINO no haya informado a SIN VISITAS de ninguna Deficiencia Esencial.

En cualquier caso, el Propietario es quien determina, según su discreción, el precio de la renta arrendaticia del PISO.

Los medios de pago aceptados son el pago mediante tarjeta de débito/crédito, a través de nuestra plataforma web para el pago de la Tarifa de Reserva o Comisión de Gestión, y el pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de Sin Visitas para el pago inicial y la comisión de gestión.

Plazos de pago

En cuanto a los plazos de pago:

- El pago de la reserva, en la modalidad de tarifa aplicable según el servicio elegido por el INQUILINO, se realizará por los medios de pago habilitados en el Sitio Web de SIN VISITAS en el momento de realización de la solicitud de visita, empezando a contar los plazos de gestión y aportación de información y documentación a partir de la realización del pago y solicitud de reserva.
- El Pago Inicial deberá abonarse mediante transferencia en un plazo máximo de 48 horas desde la confirmación de la reserva por correo electrónico, anulándose la misma en caso de no realizar el pago en el plazo estipulado.
- En la modalidad de contrato OPCIÓN 1 el PROPIETARIO indicará al INQUILINO la política de cobro del alquiler, número de cuenta y toda la información necesaria para realizar el pago mensual de los recibos de alquiler.
- En la modalidad de contrato OPCIÓN 2 el PROPIETARIO podrá delegar en SIN VISITAS la firma del contrato, mediante el otorgamiento de las correspondientes facultades, así como la transmisión de información al

INQUILINO de cuál es la política de cobros de la renta mensual y el número de cuenta donde debe realizar los pagos.

- La formalización y firma del contrato concertado por ambas partes a través de la plataforma de SIN VISITAS será gratuita tanto para el Inquilino como para el Propietario

Facturación

En la modalidad de contratación OPCIÓN 2 cada mes SIN VISITAS facturará la renta del alquiler por cuenta del cliente propietario, gestionará el cobro al inquilino y se encargará de los pagos asociados al inmueble. Se pondrán a disposición del cliente propietario las facturas generadas por el alquiler, así como las facturas de gastos aprobadas por el PROPIETARIO para que pueda descargarlas como justificantes para su gestión contable y/o declaraciones tributarias. Asimismo, SIN VISITAS facturará mensualmente al cliente propietario sus honorarios por la gestión integral del inmueble. El PROPIETARIO recibirá todos los meses en su cuenta bancaria la liquidación correspondiente a la renta del alquiler descontados los gastos asociados al PISO y la tarifa de servicio incrementada en el impuesto sobre el valor añadido (IVA).

INCUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS ACORDADOS

SIN VISITAS se reserva el derecho de llevar a cabo las siguientes acciones por incumplimiento de los Términos y Condiciones cuando se produzca el impago de las cuotas pendientes:

- Anular la publicación de todas las propiedades del Propietario.
- Desactivar, de forma temporal o permanente, la cuenta de SIN VISITAS del Propietario.

SIN VISITAS podrá emprender acciones legales contra cualquier parte, individuo o entidad incumplidora, incluidos sus directores y/o accionistas que, en su caso, sean considerados personalmente responsables de información fraudulenta facilitada a SIN VISITAS tanto a PROPIETARIOS como a INQUILINOS (suplantación de identidad, datos falsos, ...).

9. POLÍTICA DE ENTRADA

En la modalidad contratada como OPCIÓN 1, después de que el Propietario acepta la reserva y SIN VISITAS haya enviado la confirmación de la reserva tanto al INQUILINO como al PROPIETARIO, incluyendo la información de contacto de las dos partes, es responsabilidad del PROPIETARIO proveer cualquier instrucción adicional al INQUILINO relativa a su entrada en el Alojamiento, sin perjuicio de que SIN VISITAS ponga a disposición de ambas partes los medios necesarios para la firma digital del contrato.

No obstante, a partir de la confirmación de la reserva el propietario se compromete a formalizar el contrato de alquiler en la fecha pactada, salvo causa imputable al inquilino o causa de fuerza mayor.

El Propietario deberá garantizar que el PISO reservado por el INQUILINO esté en las condiciones esperadas y razonables en cuanto a habitabilidad y que se han mantenido las características publicadas en el Anuncio del PISO, así como los términos relativos al precio.

En la modalidad contratada como OPCIÓN 2, SIN VISITAS facilitará la información de entrada al INQUILINO actuando como mero intermediario según facultades conferidas y nunca como propietario de la vivienda.

Política aplicable cuando el INQUILINO se traslada al PISO

El INQUILINO, dentro de las 24 horas siguientes a la Fecha de Entrada en el PISO puede informar a SIN VISITAS de todas las **Deficiencias Esenciales** del mismo, así como advertir de la inexactitud del Alojamiento en relación a las características señaladas en el Anuncio enviando un correo electrónico a info@sinvisitas.com, o a través de su área de usuario dentro del Sitio Web de SIN VISITAS, e indicando el ID de la reserva, añadiendo al Propietario en copia en el email y adjuntando obligatoriamente evidencias visuales (fotos y/o vídeos) de las Deficiencias Esenciales. Una vez el equipo de SIN VISITAS reciba el email, a su propia discreción, verificará y valorará las circunstancias.

Se considerarán Deficiencias Esenciales aquéllas que supongan condiciones de inhabilitación, un riesgo para la salud y/o aquellas modificaciones sustanciales que difieran de la descripción del Anuncio.

En el caso de que el equipo de SIN VISITAS considere que sí existe una Deficiencia Esencial, se dará al Propietario un plazo de 36 horas para que comience a solucionar tales deficiencias, que deberán ser solventadas en un tiempo razonable.

Si el Propietario no soluciona las deficiencias en un tiempo razonable, estará incumpliendo estos Términos y Condiciones, lo que dará derecho al INQUILINO a cancelar su reserva, por lo que se le aplicarán al Propietario las Políticas de Cancelación para Propietarios (ver Política de Cancelación para Propietarios) y SIN VISITAS dará al INQUILINO, como parte integrante de los servicios contratados por este, una de las siguientes soluciones a su elección:

- El equipo de SIN VISITAS se encargará de buscar un PISO de similares características, pudiendo el INQUILINO aceptarlo o rechazarlo. Esta posibilidad está condicionada a que SIN VISITAS disponga de PISOS de similares características. En caso de que el nuevo PISO ofrecido por SIN VISITAS sea de precio inferior al reservado anteriormente, SIN VISITAS abonará al INQUILINO la diferencia proporcional abonada de la Comisión de Gestión, en su caso.
- El equipo de SIN VISITAS devolverá al INQUILINO la Tarifa de Reserva o Comisión de Gestión y su correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) más el Pago Inicial.

En caso de que el equipo de SIN VISITAS considere que no existe una Deficiencia Esencial y el INQUILINO cancele por razones carentes de fundamento (a discreción de SIN VISITAS), el INQUILINO perderá la Tarifa de Reserva, o Comisión de Gestión, y su correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Pago Inicial, siendo este último transferido por completo al PROPIETARIO.

SIN VISITAS sólo transferirá el Pago Inicial al PROPIETARIO después de transcurridas 48 horas desde la Fecha de Entrada (la indicada en la reserva) siempre y cuando el INQUILINO no haya informado a SIN VISITAS de ninguna Deficiencia Esencial.

Contrato de Arrendamiento firmado entre el inquilino y el Propietario

SIN VISITAS no es parte alguna en el contrato de arrendamiento. Este contrato se formalizará y tomará efectos obligacionales únicamente entre el INQUILINO y el PROPIETARIO, por lo tanto, SIN VISITAS no tiene responsabilidad legal ni de ningún tipo en el caso de que surja algún tipo de conflicto, desacuerdo o reclamación. Cualquier circunstancia derivada del mencionado Contrato de Arrendamiento deberá dirimirse entre el INQUILINO y el PROPIETARIO, esto se aplicará aun en el caso de que SIN VISITAS actúe en nombre y representación del propietario. Igualmente, SIN VISITAS no será parte en ninguna negociación respecto a cualquier fianza o garantía exigida por parte del PROPIETARIO al INQUILINO reflejada en el Contrato de Arrendamiento o en cualquier otro tipo de condición o acuerdo.

SIN VISITAS aconseja tanto al INQUILINO como al PROPIETARIO que lean con detenimiento el contrato de alquiler, o cualquier otro acuerdo al que lleguen ya que será el documento que regirá la relación entre ellos.

10. AVISO LEGAL SOBRE EL DERECHO DE DESISTIMIENTO

El artículo 16 de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre 2011 establece las Excepciones al Derecho de Desistimiento “Los Estados miembros no incluirán el derecho de desistimiento contemplado en los artículos 9 a 15 en los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento que se refieran a: a) contratos de servicios una vez que el servicio haya sido completamente ejecutado cuando la ejecución haya comenzado, con previo consentimiento expreso del consumidor y con el reconocimiento por su parte de que es consciente que, una vez que el contrato haya sido completamente ejecutado por el comerciante, habrá perdido su derecho de desistimiento.”

Consta la referida excepción al Derecho de Desistimiento, en el mismo sentido, en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios.

Los servicios de SIN VISITAS quedan completamente ejecutados:

- En el caso de que el INQUILINO realice la Solicitud de Reserva y de que el Propietario la confirme.

POR LO TANTO, EL INQUILINO ENTIENDE, ACEPTA Y DA SU CONSENTIMIENTO DE QUE UNA VEZ QUE LOS SERVICIOS HAYAN SIDO COMPLETAMENTE EJECUTADOS (SEGÚN LO ANTERIORMENTE EXPUESTO) POR SIN VISITAS, HABRÁ PERDIDO SU DERECHO DE DESISTIMIENTO.

11. POLÍTICA DE CANCELACIÓN PARA PROPIETARIOS

En caso de que el Propietario cancele la reserva confirmada después de que el Inquilino haya reservado el piso y el propietario aceptado su solicitud, SIN VISITAS devolverá el Pago Inicial al Inquilino en su totalidad y en ningún caso será transferido al Propietario.

SIN VISITAS cobrará al Propietario una penalización por el importe de la Tarifa de reserva como compensación por los gastos de gestión y una penalización adicional de 300 euros para cubrir el alojamiento de emergencia del INQUILINO.

En cuanto a las presentes políticas de cancelación, las únicas excepciones aplicables serán aquellas basadas en supuestos de causa de Fuerza Mayor según posteriormente se determinará en el siguiente apartado 12.

SIN VISITAS se reserva el derecho de reclamar cualquiera de las cantidades anteriores en caso de que sea necesario aplicar alguna de las sanciones mencionadas, donde el Propietario reconoce y acepta que SIN VISITAS enviará una solicitud de pago y que estará obligado a pagar dichas cantidades a SIN VISITAS.

12. POLÍTICA DE CANCELACIÓN PARA INQUILINOS

SIN VISITAS aceptará el pago de la tarifa de reserva, o alternativamente de la Comisión de Gestión, en concepto de entrega a cuenta de los servicios contratados, pero no facturará la cantidad económica recibida hasta que se apruebe el expediente y confirme la reserva. Cualquier INQUILINO puede cancelar su reserva antes de este momento sin penalización.

Una vez que la reserva ha sido confirmada, SIN VISITAS no devolverá ninguna cantidad, aunque el contrato se cancele anticipadamente.

SIN VISITAS aceptará el Pago Inicial del INQUILINO en concepto de reserva del alquiler y como garantía de la celebración del contrato entre ambas partes, pero no

traspasará cantidad alguna al PROPIETARIO hasta la ratificación de la celebración del contrato y la entrada al PISO sin Incidencias Esenciales.

SIN VISITAS recomienda asesorarse previa y debidamente de sus derechos y obligaciones respecto de cualquier relación arrendaticia o contrato de arrendamiento que pretendan suscribir.

En relación con la aportación de documentos del INQUILINO durante el proceso de reserva del PISO, éste acepta que cualquier inexactitud, falsedad, o simplemente la no aportación de los documentos requeridos por el PROPIETARIO a través del apartado de Carga de Documentos de la Plataforma, o cualquier otro medio electrónico empleado por SIN VISITAS, facultará al PROPIETARIO para cancelar la misma. A estos efectos, el INQUILINO no tendrá derecho a ningún tipo de reembolso de las cuantías abonadas, en concepto de penalización por incumplimiento de los presentes Términos y Condiciones, y como consecuencia de la mala fe en la aportación de información necesaria para la formalización del alquiler.

En el supuesto de que el INQUILINO facilite a través del apartado de Carga de Documentos de la Plataforma, o cualquier otro medio electrónico empleado por SIN VISITAS, una nómina, contrato de trabajo o documentación similar que evidencie una clara incapacidad financiera para la formalización del alquiler, el PROPIETARIO tendrá derecho a solicitar a SIN VISITAS la cancelación de la reserva realizada.

Inaplicación de la Política de Cancelación para INQUILINOS en los casos de Causa de Fuerza Mayor. En el caso de que el INQUILINO cancelase una reserva por Causa de Fuerza Mayor de acuerdo con los supuestos indicados más adelante, SIN VISITAS no aplicará la Política de Cancelación para Inquilinos y se reembolsará el importe transferido por el INQUILINO a SIN VISITAS siempre y cuando se aporte documentación probatoria suficiente, que SIN VISITAS valorará a su discreción.

Causas de Fuerza Mayor

1. Enfermedad grave, accidente corporal grave o fallecimiento del Usuario o familiar de primer grado de parentesco.
2. Cualesquiera otros casos que surjan de forma repentina e imprevisible y sean inevitables a la voluntad de las partes. Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas situaciones que, de acuerdo con lo descrito en esta cláusula, impidan al Propietario ofrecer su propiedad en alquiler y/o al Inquilino acceder al piso reservado en la Fecha de Entrada programada.

A modo ejemplificativo, pero no limitativo, estas circunstancias pueden incluir catástrofes naturales, terrorismo, amenazas de seguridad en la ubicación del Alojamiento, epidemias y/o brotes de una enfermedad, restricciones de viaje como consecuencia de alguna de las circunstancias anteriores, entre otras, cuyo alcance afecte al PROPIETARIO y/o al INQUILINO, de acuerdo con lo indicado más abajo.

Todos estos casos serán evaluados específicamente y de forma individualizada por los agentes de SIN VISITAS. En el supuesto de encontrarse el usuario en cualquiera de estas situaciones, SIN VISITAS se reserva el derecho: (i) a solicitar del mismo la documentación que, en base a las circunstancias concretas, se estime pertinente por el equipo de SIN VISITAS; (ii) y/o, en su caso, a autorizar directamente la cancelación de la reserva por la parte afectada sin penalización.

Cualquier decisión respecto a las anteriores situaciones será siempre definida en base a los comunicados oficiales de las autoridades pertinentes en cada momento.

13. PAGO DE LA RENTA

Una vez firmado el Contrato de Alquiler entre INQUILINO y el PROPIETARIO, será únicamente responsabilidad del PROPIETARIO cobrar la renta al INQUILINO en el caso de la modalidad de contratación denominada OPCIÓN 1. SIN VISITAS no será

responsable de manera alguna del cobro de la renta ni de ningún impago que pudiera producirse.

En el supuesto de que el PROPIETARIO haya contratado la opción 2, SIN VISITAS realizará la gestión de cobros y pagos, pero tampoco será responsable de los impagos, desperfectos de la vivienda y cualquier otro incidente en la vivienda.

14. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En la OPCIÓN 1 después de pasadas las 48 horas desde la Fecha de Entrada del INQUILINO en el PISO y una vez que SIN VISITAS haya transferido el Pago Inicial al Propietario, acabará toda relación legal y de cualquier tipo entre SIN VISITAS y el INQUILINO, así como, entre SIN VISITAS y el PROPIETARIO, en lo concerniente a esa reserva. SIN VISITAS no tendrá responsabilidad alguna respecto de cualquier acontecimiento que surja consecuencia de la posterior relación entre el PROPIETARIO y el INQUILINO.

15. FACTURACIÓN

Al completarse la reserva se enviará la correspondiente factura simplificada tanto al PROPIETARIO como al INQUILINO y en el caso de que éstos así lo requieran, se les enviará factura detallada con desglose del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Las partes acuerdan que las cantidades adeudadas por los PROPIETARIOS o INQUILINOS a SIN VISITAS podrán ser deducidas de las cantidades a pagar o transferir a los mismos por parte de SIN VISITAS.

16. DAÑOS EN LOS PISOS

El INQUILINO es responsable de mantener el PISO en las condiciones que estaba cuando se instaló en el mismo. El INQUILINO y el PROPIETARIO reconocen y aceptan que son responsables de sus propias acciones y omisiones, así como de las de cualquier persona que invite o a la que permita el acceso al PISO. SIN VISITAS no será responsable en ningún caso por los daños producidos en el PISO, quedando tal responsabilidad dirimida entre PROPIETARIO e INQUILINO.

17. CONCLUSIÓN Y CANCELACIÓN DE CUENTAS DE SIN VISITAS

SIN VISITAS, a su propia discreción y sin obligación de justificar causa alguna podrá restringir el acceso al Sitio Web, desactivar o cancelar los Anuncios; todo ello sin incurrir en responsabilidad alguna y sin obligación de preaviso.

Los PROPIETARIOS podrán solicitar a SIN VISITAS que se retiren los Anuncios de sus Alojamientos de la Plataforma escribiendo a info@sinvisitas.com.

Tengan en cuenta que, si se cancelan los Anuncios, SIN VISITAS no tiene ninguna obligación de ceder el contenido de estos a ningún PROPIETARIO.

18. FUNCIONAMIENTO DE LAS VALORACIONES

Finalizado el contrato de alquiler en una propiedad gestionada a través de SIN VISITAS (OPCIÓN 2), los inquilinos recibirán un correo de SIN VISITAS invitándoles a efectuar una valoración que será publicada en nuestra plataforma. Los propietarios, a su vez, podrán responder a dichas valoraciones. SIN VISITAS se reserva el derecho a no publicar o eliminar, sin previo aviso, las valoraciones/respuestas que no sean conformes a los criterios de SIN VISITAS.

19. COMUNICACIONES POR ESCRITO Y NOTIFICACIONES

Mediante el uso de este Sitio Web, el Usuario acepta que la mayor parte de las comunicaciones con SIN VISITAS sean electrónicas (correo electrónico o avisos publicados en el Sitio Web).

A efectos contractuales, el Usuario consiente en usar este medio electrónico de comunicación y reconoce que todo contrato, notificación, información y demás comunicaciones que SIN VISITAS envíe de forma electrónica cumplen con los requisitos legales de ser por escrito. Esta condición no afectará a los derechos reconocidos por ley al Usuario.

El Usuario puede enviar notificaciones y/o comunicarse con SIN VISITAS a través de los datos de contacto que en estas Condiciones se facilitan y, en su caso, a través de los espacios de contacto del Sitio Web.

Igualmente, SIN VISITAS puede contactar y/o notificar al Usuario en su correo electrónico o en la dirección postal facilitada.

20. NULIDAD

Si alguna(s) de las presentes Condiciones fuesen declaradas nulas y sin efecto por resolución firme dictada por autoridad competente, el resto de las cláusulas permanecerán en vigor, sin que queden afectadas por dicha declaración de nulidad.

21. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Las presentes Condiciones Generales se rigen por la Ley española.

Para la resolución de todas las controversias o cuestiones relacionadas con el presente web o de las actividades en él desarrolladas, SIN VISITAS y el Usuario, con renuncia expresa a cualquier otro fuero, aceptan como legislación rectora de las presentes condiciones la española, y para la resolución de cuantas controversias o litigios pudieran derivarse acuerdan someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital (España).