

## **CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES**

En Madrid, a ..... de ..... de 20...

### **REUNIDOS**

De una parte, D. ...., mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. ...., y con domicilio en ..... calle ...., nº ...., En adelante, **EL VENDEDOR**.

De otra parte, D. ...., mayor de edad, de nacionalidad ...., con D.N.I. ...., y con domicilio y con domicilio en ..... calle ...., nº ...., En adelante **EL COMPRADOR**.

### **INTERVIENEN**

D<sup>a</sup>. ...., en calidad de ...., actuando en su propio nombre y representación / nombre y representación de .....

D<sup>a</sup>. ...., en calidad de ...., actuando en su propio nombre y representación / nombre y representación de .....

Ambas partes, en la calidad en que intervienen, se reconocen recíprocamente, de manera libre y espontánea, plena capacidad para obligarse en los términos pactados en este documento y

### **EXPONEN**

**I.-** Que D. .... es propietario en pleno dominio de la finca que a continuación se describe:

Finca de naturaleza urbana, vivienda, sita ..... calle ..... nº ....., 1º izq, con una superficie construida aproximada de ..... m<sup>2</sup> (superficie útil .... m<sup>2</sup>) distribuidos en salón, ..... Le corresponde una cuota de participación en condómino de ..... %.

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de ....., al Tomo ....., libro ....., folio ....., finca registral número .....

**TÍTULO:** El pleno dominio de la finca pertenece por título de ..... a D. .....

**REFERENCIA CATASTRAL:** .....

**SITUACIÓN ARRENDATICIA:** La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

**CARGAS:** La finca se halla libre de cargas.

**II.-** Que el **COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar la situación física de la finca descrita en el expositivo I del presente documento.

**III.-** Que estando interesado el **VENDEDOR** en enajenar la referida finca, y el **COMPRADOR** en adquirirla, se ha convenido el otorgamiento del presente **CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS PENITENCIALES** de conformidad con las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- Objeto**

Por el presente contrato El **VENDEDOR** se obliga a vender al **COMPRADOR**, quien se obliga a comprar, la finca descrita en el

expositivo primero de este contrato, en las condiciones y términos que a continuación se establecen.

## **SEGUNDA.- Arras penitenciales**

El COMPRADOR entregará al VENDEDOR la suma de .....EUROS (.....€) en concepto de arras penitenciales de la compraventa proyectada, de conformidad con lo previsto en el artículo 1454 del Código civil .

Dicho importe es satisfecho por el COMPRADOR de la siguiente manera: .....

A la formalización del contrato de compraventa, las cantidades entregadas en concepto de arras o señal se deducirán del precio de compraventa.

## **TERCERA.- Precio de la compraventa y forma de pago**

El precio por el que se efectuará la compraventa proyectada se fija en la cantidad de .....Euros (.....€).

El precio convenido deberá hacerse efectivo por el COMPRADOR a favor del VENDEDOR de conformidad con el siguiente calendario de pagos:

.....

## **CUARTA.- Perfeccionamiento de la compraventa**

La perfección de la compraventa deberá formularse dentro de los ..... días siguientes a la suscripción del presente documento, siendo la fecha máxima el día .....

Si llegado el día fijado para la perfección de la compraventa, esta no se lleva a cabo por cualquier causa que no sea por fuerza mayor o caso fortuito, se entenderá que la parte a la que sea imputable la no perfección del contrato desiste de la compraventa proyectada, quedando resuelto y sin efecto alguno el presente contrato.

Si la resolución se produce por el desistimiento del COMPRADOR, éste perderá la cantidad entregada en concepto de arras penitenciales que quedará en beneficio del VENDEDOR.

Por el contrario, si la resolución se produce por el desistimiento del VENDEDOR, éste deberá devolver al COMPRADOR el doble de la cantidad recibida en concepto de arras penitenciales.

## **QUINTA.- Transmisión de la finca**

La finca objeto del presente contrato se transmitirá en el momento de la perfección de la compraventa, libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

Asimismo, la finca se transmitirá libre de gastos, contribuciones, impuestos y tasas hasta el día de la firma del contrato de compraventa, así como al corriente en el pago de los servicios y suministros de que estuviera dotada la finca y de cualesquiera obligaciones respecto a la Comunidad de Propietarios a las que estuviera afecta la finca, entregando el VENDEDOR, en el momento de la perfección de la compraventa, certificación de hallarse al corriente en el pago de las cuotas comunitarias en los términos que previene el artículo 9. e) 4º de la Ley de Propiedad Horizontal .

## **SEXTA.- Gastos e impuestos**

Todos los gastos e impuestos que se devenguen con motivo de la formalización del presente contrato, así como aquellos que se occasionen con el otorgamiento de la futura escritura pública de venta serán de cuenta y cargo del COMPRADOR, excepto el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) que será, tal como

establece la legislación vigente, de cuenta y cargo del VENDEDOR.

### **SÉPTIMA.- Domicilio de notificaciones**

A los efectos del presente contrato o de emplazamientos judiciales, y en general, toda comunicación o requerimiento que hayan de oír las partes en relación con el presente contrato, las partes señalan como domicilio para la práctica de las notificaciones pertinentes los arriba señalados, debiendo notificarse fehacientemente cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a estos efectos.

En caso de no poderse efectuar la notificación en los domicilios indicado, las partes designan como domicilios alternativos los siguientes:

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_.

### **OCTAVA.- Jurisdicción competente**

Toda controversia derivada de este contrato o que guarde relación con él –incluida cualquier cuestión relativa a su existencia, validez o terminación- será resuelta ante los tribunales del lugar de donde se encuentra sita la vivienda, con renuncia expresa a cualquier otro tribunal o fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes suscriben el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

D. .....

D.....