

Modelo de contrato de arras penitenciales en compraventa de vivienda.

En [LOCALIDAD], a [DIA] de [MES] de [AÑO].

REUNIDOS

DE UNA PARTE D./D.^a [NOMBRE_CLIENTE], mayor de edad, con DNI [NUMERO], y domicilio en [ESPECIFICAR]

DE LA OTRA D./D.^a [NOMBRE PARTE CONTRARIA], mayor de edad, con DNI [NUMERO], y domicilio en [ESPECIFICAR]

INTERVIENEN

El primero, en calidad de Administrador en representación de la entidad [NOMBRE_EMPRESA], con CIF [NUMERO], y domicilio en [ESPECIFICAR], cargo para el que fue nombrado por junta protocolizada por escritura notarial otorgada ante el Notario de [LOCALIDAD], D./Dña. [NOMBRE_NOTARIO] el día [FECHA], a través del núm. [NUMERO] de su protocolo. A partir de ahora se le denominará en el presente documento como **el «VENDEDOR»**.

El segundo, en su propio nombre y representación. A partir de ahora se le denominará en el presente documento como **el «COMPRADOR»**.

Ambas partes podrán denominarse conjuntamente como las Partes o individualmente como la Parte.

Las Partes, en la representación con que intervienen, se reconocen capacidad suficiente para contratar y obligarse en los términos del presente

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES EN COMPRAVENTA DE INMUEBLE

y, a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que el **Vendedor** es propietario en pleno dominio del siguiente inmueble:

FINCA URBANA: [DESCRIPCION] (1) destinada [DESCRIPCION]

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. [NUMERO]

PERTENENCIA: Le pertenece en virtud de [DESCRIPCION] (2)

CARGAS: [ESPECIFICAR] (3)

(Se adjunta Nota Simple del inmueble como **doc.** [NUMERO])

II.- Que estando interesada **la Compradora** en la adquisición, por el precio y condiciones que se dirán, de la finca descrita en el expositivo I, en concepto de libre de cargas y gravámenes, ocupantes, arrendatarios o precaristas, y al corriente de pago de todo tipo de tributos y gastos de cualquier tipo y

clase, para sí o para la persona física o jurídica que en su momento designe, y el **Vendedor** en su transmisión, acuerdan suscribir el presente

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES,

que se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera.- PRECIO

El precio total de la compraventa ascenderá a [CANTIDAD_EN_LETRA] euros ([CANTIDAD] €)

Segunda.- FORMA DE PAGO

Este precio será abonado de la siguiente forma:
[DESCRIPCION]

Tercera.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA

La formalización de la compraventa de los Inmuebles se efectuará en [LUGAR], antes del [FECHA], mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de compraventa, ante el Notario que libremente designe el Comprador

A tal fin, con una antelación mínima de [CANTIDAD] días, el Comprador le comunicará a la Vendedora el Notario ante el que ambas partes habrán de comparecer al objeto de otorgar la referida escritura de compraventa; señalando también el lugar, día y hora en que vaya a llevarse a cabo tal formalización

En el mismo acto e inmediatamente antes de la formalización de la compraventa aquí pactada, el Vendedor amortizará anticipadamente el préstamo hipotecario reseñado en el Expositivo I y hará que [NOMBRE_EMPRESA] otorgue la oportuna escritura de cancelación de la hipoteca constituida. En dicho momento, la Compradora adelantará al Vendedor los fondos necesarios para que pueda realizar la indicada amortización del préstamo (principal, intereses y gastos y tributos)

Los gastos y tributos que se deriven de la cancelación de la carga hipotecaria antes indicada hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán por cuenta del Vendedor.

En el momento de su transmisión, los Inmuebles se encontrarán totalmente libres de cargas y gravámenes (a excepción de los que, por razón de su procedencia, figuran inscritos a esta fecha en el Registro de la Propiedad), así como al corriente de todo tipo de gastos y libres de todo tipo de ocupantes; estando cancelados económicamente los préstamos con garantía hipotecaria únicamente pendientes de su cancelación registral.

La Compradora podrá subrogar en sus derechos antes de la firma de la escritura pública a cualquier persona física o jurídica, en cuyo caso la escritura de compraventa de los Inmuebles se otorgará a favor de la designada.

Cuarta.- DE LAS ARRAS

Se procede, junto con la presente, a la entrega por parte del comprador al vendedor, en concepto de arras penitenciales, de la cantidad de [CANTIDAD] euros.

Esta cantidad, para el caso de producirse el desistimiento por alguna de las partes, de conformidad con lo dispuesto en el clausulado posterior, se descontará del precio final de venta.

Quinta.- DEL DESISTIMIENTO

Tal y como se expone en el **artículo 1254 del Código Civil** las meritas **arras serán devueltas dobladas**, para el caso de desistir el vendedor, o se las quedará éste, para el caso de desistimiento del comprador, quedando liberadas las partes de cualquier otra obligación, y pudiendo disponer el Vendedor libremente de los Inmuebles, renunciando a cualquier otra reclamación contra la Compradora.

Sexta.- GASTOS Y TRIBUTOS

En cuanto a los gastos y los tributos que tengan su origen en la formalización de la futura compraventa serán satisfechos por la Compradora, a excepción del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que será pagado por el Vendedor.

Para que conste y surta los efectos oportunos, firman ambas partes el presente contrato en el lugar y fecha arriba expresados.

Don/Doña [NOMBRE_CLIENTE]

Don/Doña [NOMBRE_PARTECONTRARIA]