DOCUMENTO PRIVADO ORIENTATIVO · DERECHO CIVIL ESPAÑOL

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

Plantilla jurídica redactada conforme al artículo 1454 del Código Civil para la reserva de bienes inmuebles

En _____, a _____ de _____ de 20____.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO PARTE VENDEDORA:
D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIE nº _____, estado civil _____, con domicilio en _____, teléfono _____ y correo electrónico _____.

DE OTRA PARTE, COMO PARTE COMPRADORA:
D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIE nº _____, estado civil _____, con domicilio en _____, teléfono _____ y correo electrónico _____.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica y de obrar suficiente para obligarse mediante el presente contrato y, a tal efecto,

EXPONEN

I. Que la PARTE VENDEDORA es titular en pleno dominio de la siguiente finca urbana:
Vivienda sita en _____, planta ____, puerta ____, C.P. _____ de _____.
Datos registrales: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº _____ de _____, Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Finca nº _____ y Referencia Catastral nº _____.
Anejos inseparables incluidos: Plaza de garaje nº _____ y Trastero nº _____.

II. Que estando interesadas ambas partes en la compraventa del inmueble descrito, convienen suscribir el presente documento con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. — OBJETO. La PARTE VENDEDORA se compromete a vender a la PARTE COMPRADORA, que acepta y se compromete a adquirir, la finca descrita en el Expositivo I, como cuerpo cierto, en el estado físico, constructivo, de habitabilidad y jurídico en que actualmente se encuentra y que declara conocer.

SEGUNDA. — PRECIO TOTAL. El precio cierto y convenido para la compraventa es de _____ **EUROS (€ _____)**.

TERCERA. — SEÑAL Y ARRAS PENITENCIALES. En este acto, la PARTE COMPRADORA entrega a la PARTE VENDEDORA la suma de _____ **EUROS (€ _____)** en concepto de **ARRAS PENITENCIALES**, mediante transferencia bancaria / cheque nominativo al IBAN nº _____, sirviendo el justificante de abono como carta de pago formal.
La cantidad restante, por importe de _____ **EUROS (€ _____)**, se satisfará íntegramente en el acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheque bancario nominativo o transferencia protocolizada.

CUARTA. — RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARTÍCULO 1454 DEL CÓDIGO CIVIL. Las partes pactan de forma expresa e inequívoca el carácter **penitencial** de las arras entregadas, de conformidad con el artículo 1454 del Código Civil español. En su virtud:
a) Si la **PARTE COMPRADORA** desiste o incumple la obligación de compraventa, perderá la cantidad entregada, quedando la suma en beneficio de la vendedora.
b) Si la **PARTE VENDEDORA** desiste o incumple la obligación de compraventa, vendrá obligada a restituir a la compradora el **doble de la cantidad recibida** (€ _____).

QUINTA. — PLAZO Y ESCRITURA PÚBLICA. La elevación a escritura pública se otorgará ante el Notario que designe la PARTE COMPRADORA, con fecha límite el día _____ **de** _____ **de 20**____, salvo prórroga expresa y escrita de mutuo acuerdo. La compradora notificará la notaría, día y hora designados con al menos 5 días hábiles de antelación.

SEXTA. — SITUACIÓN DE CARGAS, ARRENDAMIENTOS Y SUMINISTROS. El inmueble se transmitirá libre de cualesquiera cargas, gravámenes, censos, embargos, hipotecas, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de tributos (IBI), tasas municipales y cuotas ordinarias y extraordinarias de la Comunidad de Propietarios devengadas hasta la fecha de la firma notarial. La vendedora aportará en notaría el certificado acreditativo de la comunidad de propietarios y el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) en vigor.

SÉPTIMA. — CONDICIÓN SUSPENSIVA POR FINANCIACIÓN HIPOTECARIA (OPCIONAL). *[Marcar según corresponda]*

( ) **CON CONDICIÓN RESOLUTORIA / SUSPENSIVA:** Si la parte compradora acreditara formalmente la denegación de préstamo hipotecario por parte de al menos una entidad bancaria en un plazo máximo de _____ días naturales desde esta firma, el contrato quedará resuelto de pleno derecho sin penalización, reintegrando la vendedora el 100% de las arras recibidas en un plazo de 5 días hábiles.

( ) **SIN CONDICIÓN:** La operación no se condiciona a la obtención de financiación bancaria.

OCTAVA. — GASTOS E IMPUESTOS. Los gastos e impuestos derivados de la compraventa se asumirán según ley: Notaría y Plusvalía Municipal (IIVTNU) a cargo de la PARTE VENDEDORA; Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP/AJD) o IVA y aranceles del Registro de la Propiedad a cargo de la PARTE COMPRADORA, salvo acuerdo expreso distinto.

Recomendación práctica homebuyer.es: *Solicite una Nota Simple Informativa reciente en el Registro de la Propiedad antes de realizar la entrega económica de la señal para constatar la titularidad real y el estado exacto de cargas e hipotecas.*

Y en prueba de plena conformidad con cuanto antecede, firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PARTE VENDEDORA

Fdo.: _____

LA PARTE COMPRADORA

Fdo.: _____