CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ARRAS CONFIRMATORIAS

En [CIUDAD], a [FECHA].

DE UNA PARTE, D./D.ª [NOMBRE DEL VENDEDOR], mayor de edad, con DNI/NIE [NÚMERO] y domicilio en [DIRECCIÓN], en adelante «la parte vendedora».

DE OTRA PARTE, D./D.ª [NOMBRE DEL COMPRADOR], mayor de edad, con DNI/NIE [NÚMERO] y domicilio en [DIRECCIÓN], en adelante «la parte compradora».

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse y EXPONEN que la parte vendedora es propietaria en pleno dominio de la vivienda situada en [DIRECCIÓN COMPLETA], con referencia catastral [REFERENCIA], inscrita en el Registro de la Propiedad n.º [N.º] de [MUNICIPIO], finca [N.º], libre de cargas, arrendatarios y ocupantes salvo [DETALLAR SI LAS HAY], y que ambas desean formalizar este contrato con arreglo a las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA. Objeto y precio

La parte vendedora se obliga a vender y la parte compradora a comprar la vivienda descrita, con sus anexos [TRASTERO / PLAZA DE GARAJE], como cuerpo cierto, por el precio total de [IMPORTE EN LETRA Y NÚMERO] euros.

SEGUNDA. Entrega de las arras

En este acto la parte compradora entrega [IMPORTE] euros mediante [TRANSFERENCIA A LA CUENTA ES.. / CHEQUE BANCARIO N.º ..], cuya recepción la parte vendedora confirma con la firma de este documento. Esa cantidad se descontará del precio en la escritura.

El resto del precio, [IMPORTE] euros, se pagará al otorgar la escritura pública de compraventa.

TERCERA. Arras confirmatorias

La cantidad entregada tiene el carácter de arras confirmatorias: es una señal de la perfección de la compraventa y un pago a cuenta del precio. No faculta a ninguna de las partes para desistir del contrato y queda excluida expresamente la aplicación del artículo 1454 del Código Civil.

Si una de las partes incumple sus obligaciones, la otra podrá exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, con el resarcimiento de daños y el abono de intereses en ambos casos, conforme al artículo 1124 del Código Civil.

[OPCIONAL] Condición de financiación: si la parte compradora acredita por escrito, antes del [FECHA], la denegación del préstamo hipotecario por [DOS] entidades, el contrato quedará resuelto y se le devolverá la cantidad entregada.

CUARTA. Escritura pública y plazo

La escritura de compraventa se otorgará ante el notario que designe la parte compradora, como máximo el [FECHA LÍMITE]. Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, con al menos [10] días naturales de antelación, para comparecer en la notaría.

La vivienda se entregará en la firma de la escritura, libre de cargas, ocupantes y al corriente de pago del IBI, de la comunidad de propietarios y de los suministros.

QUINTA. Gastos e impuestos

Los gastos se pagarán conforme a la ley: los de otorgamiento de la escritura matriz, por la parte vendedora, y los de la primera copia y posteriores, por la parte compradora (art. 1455 del Código Civil), salvo que aquí se pacte otra cosa: [PACTO, SI LO HAY]. El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía municipal) corresponde a la parte vendedora.

SEXTA. Cargas y situación de la vivienda

La parte vendedora declara que la vivienda no tiene cargas, deudas con la comunidad ni expedientes urbanísticos o de inspección técnica pendientes, salvo [DETALLAR]. Si existiera una hipoteca, se cancelará con cargo al precio en el acto de la escritura.

SÉPTIMA. Ley aplicable y fuero

Este contrato se rige por el Código Civil [o, si la vivienda está en Cataluña, por el Código Civil de Cataluña]. Para cualquier controversia, las partes se someten a los juzgados y tribunales del lugar donde está la vivienda.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado en el lugar y fecha indicados.

Fdo.: La parte vendedora

Fdo.: La parte compradora

Modelo gratuito de Lexy (lexy.plus). Revísalo con la normativa de tu comunidad autónoma o pide a Lexy la versión de abogado adaptada a tu caso.