CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ARRAS PENITENCIALES

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 penitenciales y desistimiento

La cantidad entregada se pacta como arras penitenciales conforme al artículo 1454 del Código Civil, de modo que ambas partes se reservan expresamente la facultad de desistir de la compraventa hasta el otorgamiento de la escritura.

Si desiste la parte compradora, perderá íntegramente las arras entregadas. Si desiste la parte vendedora, deberá devolver a la parte compradora el doble de la cantidad recibida en el plazo de [10] días desde que comunique el desistimiento por escrito.

La falta de comparecencia a la escritura en la fecha requerida equivale al desistimiento de quien no comparece.

[OPCIONAL] Condición de financiación: si la parte compradora acredita por escrito, antes del [FECHA], la denegación del préstamo hipotecario por [DOS] entidades, podrá resolver el contrato y recuperar las arras sin penalización.

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.