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. Naturaleza de las arras

Las partes pactan expresamente que la cantidad entregada tiene el carácter de arras penitenciales del artículo 1454 del Código Civil. En consecuencia, cualquiera de ellas podrá desistir de este contrato antes de la escritura: si desiste la parte compradora, perderá las arras entregadas; si desiste la parte vendedora, deberá devolverlas duplicadas.

Si, llegado el plazo de la cláusula cuarta, una de las partes no comparece a firmar la escritura después de ser requerida, se entenderá que desiste, con las consecuencias del párrafo anterior.

[OPCIONAL] Condición de financiación: si la parte compradora acredita por escrito, antes del [FECHA], que dos entidades bancarias le han denegado el préstamo hipotecario, el contrato quedará sin efecto y la parte vendedora le devolverá 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.