

# Contrato de arras penitenciales

## INTERVIENEN

**De una parte:** Don/ña ..... , mayor de edad, soltero/a, provisto/a de DNI número ..... , vecino/a de....., c/ .....

**De otra parte:** Don/ña ..... , mayor de edad, soltero/a, provisto/a de DNI número ..... , vecino/a de....., c/ .....

## ACTÚAN

En su propio nombre y derecho y se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arras penitenciales (1.454 CC), lo que llevan a efecto bajo los siguientes:

## MANIFIESTAN

**I.-** Que Don/ña ..... (en adelante, VENDEDOR) es dueño/a de la vivienda situada en ..... , c/ ..... , nº....., piso....., con inscripción en el Registro de la Propiedad de ..... número ..... en el tomo ..... , libro ..... , folio ..... , finca número ..... , inscripción .....

**Cargas.-** Asevera la parte vendedora que la finca se encuentra libre de toda carga, gravamen y limitación.

**Situación arrendaticia.-** Libre, según aseveran, de arrendatarios, ocupantes y precaristas.

**II.-** Habiendo convenido ambas partes la compraventa de la citada finca, formalizan el presente contrato de compraventa con arras penitenciales (1.454 CC) con sujeción a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

**Primero.-** Que Don -----y Doña ----- venden a Don ----- y Doña -----, quienes compran y adquieren la finca descrita en el Manifiestan I del presente documento. .

**Segundo.-** El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de ----- EUROS (---€), cantidad que será abonada de la siguiente forma:

- A.- En cuanto a la cantidad de -----EUROS (-.000 €) se entregó el día -- de de 201 .
- B.- En cuanto a la cantidad de ----- EUROS (--.000 €) se entrega en este mismo acto, mediante transferencia bancaria a xxxxxxxxx número de cuenta ES2XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX de ---- sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago. Dichas cantidades, que ascienden a ---EUROS (--.000€) se entregan en concepto de arras penitenciales (Art. 1454 CC), manifestando expresamente ambas partes que conocen las consecuencias jurídicas de ello.
- C.- En cuanto a la cantidad restante, de importe ---- EUROS (--.000,00€) serán entregados por la parte compradora a la parte vendedora en el acto de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

**Tercero.-**La Escritura Pública de compraventa se otorgará como máximo y por todo el día -- de -- de 2019, a requerimiento de la parte compradora, la cual deberá notificar a la vendedora, con cinco días de antelación, el día, hora, lugar y Notario ante el que deberá comparecer para el otorgamiento de la Escritura de compraventa.

La parte vendedora deberá entregar la finca libre de cargas, gravámenes, inquilinos y ocupantes y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, así como deberá aportar al acto de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, cédula de habitabilidad en vigor, certificado de eficiencia energética, certificado de la Comunidad de propietarios que acredite que la finca está al corriente de las cuotas comunitarias y que no existen derramas pendientes, certificado del Ayuntamiento que acredite el pago de los recibos del IBI de los últimos 5 años anteriores a la venta.

**Cuarto.-** Todos los gastos e impuestos devengados como consecuencia del otorgamiento de la escritura de compraventa serán de cuenta y cargo de la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos que será de cuenta y cargo de la parte vendedora.

**Quinto.-** Si la parte vendedora desistiera de la compraventa o incumpliera el presente contrato, vendrá obligada a devolver doblada la cantidad entregada en concepto de arras penitenciales a la parte compradora. Si por el contrario la parte compradora desistiera de la compraventa o incumpliera el presente contrato, el mismo quedaría sin efecto de clase alguna perdiendo la cantidad entregada en concepto de arras penitenciales, de conformidad con el ya señalado artículo 1.454 del Código Civil.

**Sexto.-** La entrega de la posesión de la finca se producirá en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

**Séptimo.-** La presente compraventa se efectúa como cuerpo cierto, manifestando la parte compradora que conoce las circunstancias físicas, urbanísticas, y el estado de conservación de la finca, a la cual presta su total aceptación.

**Octavo.-** En caso de duda, cuestión o divergencia con la interpretación de cualquiera de los pactos del presente contrato, las partes con renuncia a sus fueros propios, se someten a la jurisdicción de los Tribunales de .....

En ....., a .... de ..... de 20 ...

La parte vendedora

La parte compradora