En Madrid, a 25 de Noviembre de 2021.

**REUNIDOS:**

De una parte, Juan Pérez , con N.I.F: 77777777-X.

Y de otra parte, María López con N.I.F. 88888888-Z

**INTERVIENEN:**

Juan Pérez, en su propio nombre y derecho,

María López ,en su propio nombre y derecho, en adelante parte compradora

**EXPONEN:**

A). – Juan Pérez, es propietario, de la vivienda sita en Madrid en Avenida de la Hispanidad, Nº 60 – 2º que cuenta con una superficie útil de sesenta y tres metros y veintidós decímetros cuadrados (63,22 m2) y consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid, finca Xx.XXX. Según nota simple que se acompaña.

B). - Que, habiendo convenido con la parte compradora, la venta de la vivienda descrita en el exponendo A), lo llevan a efecto de conformidad con las siguientes:

**CLAÚSULAS:**

**PRIMERA.-** El precio de la compraventa se fija en la cantidad de **CUARENTA Y CINCOMIL EUROS** **(45.100€),** que serán abonados por la parte compradora a la parte vendedora, de la siguiente forma:

**CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (4.500€),** mediante transferencia bancaria, en concepto de ARRAS PENITENCIALES, en la cuenta bancaria **ES31 0000 0000 0000 0000 0000.** No teniendo efecto este documento hasta no hacerse efectiva dicha cantidad. Sirva el documento de transferencia bancaria como la más fiel y eficaz carta de pago de citada cantidad de cuatro mil quinientos (4.500 €) Estas arras se regulan por lo previsto en el artículo 1.454 del Código Civil.  "Si hubiesen mediado **arras** o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose los compradores a perderlas, o los vendedores a devolverlas duplicadas".

El resto del precio de venta, es decir**, CUARENTA MIL SEISCIENTOS EUROS (40.600 €),** se abonarán en el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa que deberá tener lugar como máximo antes del día 31 de Enero del dos mil veintidós inclusive, procediéndose en ese mismo acto a la entrega a la compradora de la propiedad de las llaves del inmueble descrito anteriormente. Dicho plazo quedará condicionado en función de posibles medidas restrictivas de movilidad como consecuencia de la situación sanitaria existente.

**SEGUNDA.-** La parte vendedora se compromete a pagar todos los gastos que se deriven de lo vendido hasta el día de la firma de escrituras, como son recibos de agua, basura, luz, etc., aun cuando dichos recibos se hubieran girado con posterioridad a la fecha antes mencionada.

Todos los gastos e impuestos que se generen como consecuencia del otorgamiento de la escritura de compraventa serán satisfechos por las partes según ley.

**TERCERA.-** La vivienda se encuentra libre de cargas.

La vivienda se transmitirá libre de cargas gravámenes, vínculos arrendaticios y ocupantes, y al corriente de todos los pagos que pudieran corresponderle de comunidad, luz, agua, contribuciones, etc.….

La parte vendedora declara que no existe derrama alguna aprobada por la comunidad de propietarios y pendiente de pago en el momento de la firma de la escritura pública.

**CUARTA.-** Se hace constar expresamente que la parte compradora conoce el estado actual del inmueble que adquiere, que se transmite **como cuerpo cierto**, y que está conforme con el mismo.

**QUINTA.-** La parte vendedora hace constar expresamente que el certificado de eficiencia energética de la vivienda, obligatorio por ley desde el 4 de junio de dos mil trece, estará a disposición de la parte compradora, en el momento de la firma de Escrituras de Propiedad.

**SEXTA.-** Para todas cuantas cuestiones puedan surgir como interpretación o incumplimiento del presente contrato de compraventa ambas partes con renuncia a su fuero propio, se someten a los tribunales y juzgados de Madrid.

Y en prueba de conformidad lo firman las partes por duplicado y a un sólo efecto en la ciudad y fecha de su encabezamiento.

**LAS PARTE VENDEDORA. LA PARTE COMPRADORA.**