

**ENTREGA DE ARRAS Y
COMPROMISO DE COMPRAVENTA.**

YOLANDA ANDREU CASTELLS, mayor de edad, provista de NIF 46617664E, interviene, en su propio nombre y derecho, como parte vendedora.

RAQUEL PEREZ FLORES y EDUARDO GARCIA CASAS, mayores de edad, provistos de NIF 52626595L y NIF 53120540Q respectivamente, y domicilio en Esplugues de Llobregat, calle Rovellat nº27 08950 de Esplugues de Llobregat, intervienen, en su propio nombre y derecho.

Y reconociéndose ambas partes, en los conceptos en que intervienen, plena y mutua capacidad para el otorgamiento del presente contrato de común acuerdo.

EXPONEN

I.- Que la parte vendedora es propietaria, en pleno dominio del inmueble cuya descripción registral es la que se indica a continuación:

Urbana.- Entidad número uno.- Local comercial único en planta baja del edificio sito en la calle Rovellat, números 25-27. Local sin distribuir con un aseo. Este local tiene dos accesos: uno por la calle Rovellat y otro por la plaza pública. Tiene una superficie construida total de ciento sesenta metros un decímetro cuadrados. Linda tomando como frente la calle Rovellat: al frente, con dicha calle, parte con vestíbulo general del edificio y parte con plaza pública; por la derecha entrando, parte con caja de escalera y parte con finca colindantes números 29 de la calle Rovellat y números 69-71 y 73 de la calle Doctor Riera; por la izquierda, parte con plaza pública y parte con finca colindante de la calle Juan Corrales, y por el fondo, con finca colindante números 75-77 de la calle Doctor Manuel Riera. Coeficiente: cuarenta y siete enteros veintiséis centésimas por ciento -47,26 %-.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat. INSCRIPCIÓN 2ª, TOMO: 2702, LIBRO: 673, FOLIO: 175. Fecha: 30 de noviembre de 2021.

C/ ROVELLAT 25-27 LOCAL de ESPLUGUES DE LLOBREGAT (08950)
REFERENCIA CATASTRAL: 3705520DF2830F0003LX
CERTIFICADO ENERGÉTICO: R2QZKB6R9

Esta compraventa se conviene libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, quedando el vendedor obligado a evicción y saneamiento conforme a derecho.

II.- Que RAQUEL PEREZ FLORES y EDUARDO GARCIA CASAS están interesados en la compra de la propiedad descrita en el expositivo que antecede y habiendo llegado a un acuerdo de voluntades, es por lo que ambas partes firman el presente CONTRATO DE ARRAS PENINTENCIALES, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto:

La parte vendedora se obliga a vender y la parte compradora se obliga a comprar la finca descrita en este documento, en los siguientes términos:

Como cuerpo cierto y determinado, así como con cuantos derechos, usos y servicios le sean inherentes.

Libre de cargas, limitaciones, servidumbres y gravámenes, al corriente de pagos de toda clase de tributos, arbitrios, contribuciones, servicios y suministros, así como gastos de comunidad, haciéndose constar que no existe ni existirá ninguna clase de tributo o coste pendiente de liquidación al tiempo de perfeccionarse la compraventa.

Libre de arrendatarios, ocupantes, usuarios y poseedores de toda clase.

Con sus respectivos contadores de suministros de agua y luz en funcionamiento y al corriente de pago.

Segunda.- Precio y condiciones:

La parte vendedora RECONOCE que RECIBIRÁ, en el plazo máximo de 48h en calidad de propietaria de la finca anteriormente indicada, la cantidad de DIECISIETE MIL EUROS (**17.000€**) **mediante transferencia bancaria**, en concepto de arras, a cuenta del total precio de CIENTO SETENTA MIL EUROS (170.000€) en que han convenido la compra-venta de la finca anteriormente expuesta. De no ser así, este contrato de compraventa quedará sin efecto alguno.

En caso de que la parte compradora no cumpliera su compromiso de formalización del contrato de compraventa, sin causa atribuible a la parte vendedora, perdería el derecho a recuperar el importe adelantado en el presente acto, excepto en los casos en que no sea concedida la hipoteca por la entidad bancaria, debiendo entregar, el comprador, un certificado de cómo mínimo tres bancos, que lo acredite. La parte vendedora, consecuentemente, vendrá obligada, en caso de incumplimiento de su compromiso a abonar el duplo de la cantidad percibida, es decir, 34.000€, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1454 del Código Civil, por lo que ninguna de las partes podrá alegar desconocimiento de su naturaleza y efectos.

La diferencia de precio hasta el total convenido, o sea **153.000€** se hará efectiva en el momento de formalizarse la escritura notarial de compraventa. Esta cantidad no devengará interés de clase alguna. Se establece como fecha límite para la firma de la escritura notarial de compraventa el **15/10/2025**, que es el plazo prudencial que ambas partes han dispuesto. La parte compradora deberá avisar a la parte vendedora con un mínimo de 10 días de antelación, indicando el lugar, la fecha y la hora en que se realizará la escritura pública de compraventa. La entrega de llaves se efectuará en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

Todos los gastos que resulten de la formalización de la escritura pública de compraventa serán a cargo de la parte compradora, no así el arbitrio municipal de plusvalía que será a cargo de la vendedora.

La parte vendedora deberá estar al corriente de pago de los tributos, arbitrios e impuestos que correspondan a la mencionada finca a la fecha de formalizarse la escritura pública. Se hace constar que el IBI del ejercicio 2025 es a cargo de la parte vendedora que ya ha abonado el mismo.

La propiedad estará al corriente de pago de todas las cuotas ordinarias y extraordinarias devengadas hasta la fecha.

A la firma de la escritura la parte vendedora entregará al comprador el Certificado Energético en vigor, y el Certificado de la Comunidad, si existiera, así como el comprobante de la liquidación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Ambas partes contratantes, con expresa renuncia a sus propias sedes, si las hubiere, acuerdan que el presente contrato se regirá por la ley española y se someten a los Juzgados y Tribunales

Ambas partes han convenido el presente documento de compromiso de compra-venta, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse a los anteriores acuerdos.

Y para que así conste, se extiende el presente documento por duplicado y a un solo efecto que firman los interesados en Esplugues de Llobregat a 18 de julio de 2025.

La parte vendedora



La parte compradora

