CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de 202\_\_

**REUNIDOS**

**De una parte,**

D/Dª **Jose Antonio Ramirez Pérez,** mayor de edad, estado civil Casado, con DNI/NIE 23432423, con dirección en Calle Petunia 33 1B, de Arroyomolinos (Madrid)

D/Dª **Ana Jiménez Gómez,** mayor de edad, estado civil Casado, con DNI/NIE 21323123, con dirección en Calle Petunia 33 1B, de Arroyomolinos (Madrid)

Quienes actúan como parte **VENDEDORA.**

**Y, de otra parte,**

D/Dª **Jose Antonio Ramirez Pérez,** mayor de edad, estado civil Casado, con DNI/NIE 23432423, con dirección en Calle Petunia 33 1B, de Arroyomolinos (Madrid)

D/Dª **Ana Jiménez Gómez,** mayor de edad, estado civil Casado, con DNI/NIE 21323123, con dirección en Calle Petunia 33 1B, de Arroyomolinos (Madrid)

Quienes actúan como parte **COMPRADORA.**

**INTERVIENEN**

Cada uno de ellos en su propio nombre y derecho y se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRAS O SEÑAL** , a cuyo efecto;

**MANIFESTACIONES**

**I.-** Que la parte VENDEDORA es propietaria en pleno dominio de un inmueble sito en Calle Mediterráneo31, número de Referencia Catastral: 3243244324r3rr445, con una superficie aproximada de 324ms y está inscrita en el Registro de la Propiedad de dfd ds fd fdsfds dsf . Código Registral Único: 23213124124

**II.-** Que la parte VENDEDORA está interesada en vender y la parte COMPRADORA está interesada en comprar con carácter privativo, en el estado actual y en las condiciones en que se halla el inmueble reseñado en la manifestación I. Declara la parte compradora que conoce el estado del inmueble y sus anejos inseparables si los tuviese y lo acepta en su estado actual como cuerpo cierto.

Con base a lo anterior, deciden formalizar un CONTRATO DE ARRAS y con el fin de regularlo pactan las siguientes;

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** El precio de la compraventa se fija en **XXXXXXXX EUROS (1200000 €)** más los impuestos y gastos que correspondan.

**SEGUNDA.-** La forma de pago del precio estipulado será:

**A.-** Un primer pago que realiza la parte COMPRADORA por la cantidad de  **\_\_\_\_\_\_ EUROS (00.000,00 €)** realizado mediante transferencia bancaria de fecha \_\_\_\_\_\_\_ a la cuenta número: ES\_\_\_\_ de \_\_. Perteneciente a la parte VENDEDORA, y cuyo justificante se aporta al presente contrato de arras.

**B.-** Si en el transcurso de los próximos tres días la parte VENDEDORA no hubiera recibido en su cuenta la transferencia de  **\_\_\_\_\_\_ EUROS (00.000,00 €)**  indicado en la estipulación A, el presente contrato de Arras quedará nulo y sin efecto alguno.

**C.-** Que la cantidad expresada en la estipulación A, una vez verificada por la parte VENDEDORA, se descontará del precio total de la futura compraventa que se formalice, quedando la misma en poder de la parte VENDEDORA.

**D.-** La cantidad restante que asciende a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL EUROS (\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_ €) más los impuestos y gastos que correspondan, se abonará en el momento en el que se formalice la escritura de compraventa ante notario.

**TERCERA.-** La transmisión de la propiedad y la posesión de la finca descrita, se producirá en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y completo pago del precio pactado. Con el cumplimiento de los citados requisitos la parte COMPRADORA adquirirá la propiedad del inmueble, momento en el cual tomará en concepto de dueño la posesión material y directa del mismo.

**CUARTA.-** El otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa se realizará antes del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ como fecha máxima, en la notaría que designe la parte COMPRADORA, fijándose la fecha de escrituración de mutuo acuerdo entre ambas partes antes de los últimos 15 días de la fecha máxima del presente contrato.

Todo lo cual deberá comunicarse a las partes con una antelación mínima de 10 días. La entrega de llaves y toma de posesión se realizará el día de la firma en notaría, de no ser entregadas por la parte vendedora, esta será penalizada con la cantidad diaria de CIEN EUROS (100,00€).

Dado el carácter penitencial de estas arras y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.454 del Código Civil, si llegada la fecha máxima para formalizar la escritura de la compraventa la parte COMPRADORA hubiera incumplido lo convenido en el presente contrato, perderá la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_,\_\_ €) entregados a cuenta, y no tendrán ningún derecho de compra sobre el inmueble objeto del presente documento. Excepto en el caso que a la parte COMPRADORA no le fuera concedido el préstamo hipotecario; en este caso la parte VENDEDORA devolverá el valor de arras íntegro a la parte COMPRADORA.

No obstante a lo anterior, dicha excepción (esto es, el derecho al reintegro de las cantidad entregada como señal sin penalización) sólo operará en el caso de que la parte COMPRADORA acredite que la imposibilidad de obtener la financiación necesaria se debe a causas totalmente ajenas a su voluntad. A tal efecto, la parte COMPRADORA deberá aportar a AVAP Agencia de la Vivienda SL (la AGENCIA) la documentación justificativa de dicho extremo.

Para el caso de que el préstamo esté aprobado y la operación se pueda firmar en un plazo máximo de diez días después del vencimiento del presente contrato, siempre que sólo sea un problema de fecha de firma en Notaría, las partes podrán pactar la ampliación del presente contrato señalando el día de firma en Notaría con posterioridad al vencimiento del presente documento.

Si fuera la parte VENDEDORA quien incumpliera lo convenido en el presente contrato, deberá abonar a la parte COMPRADORA el doble de la cantidad recibida en concepto de arras o señal, es decir, la suma total de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_,\_\_ €)

**QUINTA.- La finca indicada en las manifestaciones I, se transmitirá libre de cargas y gravámenes, arrendamientos y ocupantes y al corriente de pago de la comunidad de propietarios e impuestos (a la escritura se aportarán los certificados correspondientes).**

Todos los gastos e impuestos y derechos de este contrato, y de la escritura pública de compraventa que en su día se otorgue (dentro del plazo fijado en la estipulación cuarta), serán de cuenta de la parte COMPRADORA, excepto el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) que corresponderá a la parte VENDEDORA.

Las partes pactan que se prorrateará el total del IBI de este año 2023 perteneciente los gastos anteriores a la firma a la parte VENDEDORA y en el momento de la firma en adelante será por cuenta de la parte COMPRADORA.

**SÉPTIMA.-** Las partes se comprometen en todo momento a cumplir el presente contrato y a ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se desprenden del mismo, conforme a las más estrictas exigencias de la buena fe.

**OCTAVA.-** A efectos de notificaciones y requerimientos, las partes señalan como domicilios los designados al principio de este contrato como propios de los intervinientes.

**NOVENA.-** Para cualquiera incidencia o conflicto derivado del presente contrato, de su cumplimiento, ejecución o rescisión, las partes con expresa renuncia de su fuero propio, se someten a los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Y para que así conste, una vez leído, firman este contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

|  |  |
| --- | --- |
| PARTE VENDEDORA | PARTE COMPRADORA |
| Jose Antonio Ramirez Pérez |  |
|  | 23432423 |
| Ana Jiménez Gómez |  |
|  | 21323123 |