

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

*NOTA: El art 1454 del Código Civil establece que "Si hubiesen mediado arras o **señal** en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas"*

En Madrid, a

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Y DE OTRA:

Intervienen todos en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad precisa para el otorgamiento del contrato de arras, en virtud de lo cual

EXPONEN

I.- Que D..... y Dña son dueños en pleno dominio de la siguiente finca:

Descripción:

Le corresponde un porcentaje en el total valor del inmueble, en las cosas comunes y en gastos de ...

Les pertenece según Escritura Pública de otorgada el día ante el Notario de, Don con el nº de su protocolo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº de Madrid, al Folio del Libro ..., Finca

Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, ocupantes o precaristas, y al corriente de pago de contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas municipales, así como de gastos de comunidad.

II.- Que D. y Dña están interesados en la adquisición de la finca anteriormente descrita, y D..... en su venta.

III.- Que las partes han concertado estas arras y la futura compraventa de la finca descrita en el Expositivo I.

Ambas partes, de conformidad con lo expuesto, formalizan el presente contrato de arras, en cuya virtud se obligan a tenor de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D. y Dña (en adelante "la parte compradora") entregan en este acto a D..... y Dña..... (en adelante "la parte vendedora") la cantidad de (.....-€) en concepto de señal o arras para la compraventa de la finca descrita en el Expositivo I, mediante entrega de *cheque bancario/talón conformado/metálico...*, sirviendo este documento como la más cabal carta de pago. Dicha cantidad tendrá el carácter de arras penitenciales conforme al artículo 1454 del Código Civil, que dispone: "Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas".

SEGUNDA.- El importe entregado en concepto de arras se entiende a cuenta del precio global de la finca reseñada en el Expositivo I, el cual ha sido fijado de común acuerdo en un total de (.....- €).

La parte compradora satisfará a la vendedora el resto del precio, esto es,(.....-€) en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Dicho pago se efectuará en metálico o mediante cheque bancario extendido a nombre de los vendedores.

Todos los impuestos y gastos de la compraventa serán abonados según ley.

TERCERA.- Las partes han convenido que la firma de la escritura de compraventa y entrega de llaves tendrá lugar en fecha a determinar por la parte compradora entre la del otorgamiento de este contrato y el próximo día ... de ... de

A tal efecto, la parte compradora dirigirá requerimiento a la vendedora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En dicha comunicación, que se remitirá a la dirección indicada en este documento, la parte compradora indicará la fecha, hora y lugar señalados para el otorgamiento de la escritura. Entre el requerimiento y la fecha escogida deberá mediar un plazo de, al menos, siete días naturales.

La propiedad otorgará la escritura de compraventa a favor de la compradora ante el Sr. Notario de Madrid que designe la parte compradora y aportará, cuando le sean requeridos, los títulos de propiedad inscritos y demás documentos precisos para tal otorgamiento.

CUARTA.- Durante el periodo de vigencia del presente contrato, la propiedad se compromete a no gravar, ceder ni disponer de forma alguna de la finca objeto del presente documento sin la previa autorización escrita de la parte compradora.

QUINTA.- (Para el supuesto de que exista una carga pendiente de cancelar) *La propiedad se compromete a liberar la finca, actualmente gravada con hipoteca, de suerte que la compraventa de la misma se realizará como libre de cargas. La vendedora correrá con cualesquiera gastos derivados de la cancelación de la hipoteca y de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha cancelación; salvo que la compradora manifestara fehacientemente su intención de subrogarse en el préstamo hipotecario origen de la citada carga, en cuyo caso la cantidad pendiente de pago se detraerá del precio establecido.*

A salvo de la posibilidad de subrogación en la carga hipotecaria expresada en el párrafo anterior, se pacta expresamente que, en el momento del otorgamiento de la escritura pública, la finca deberá encontrarse inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la parte vendedora, libre de cargas, gravámenes, afecciones, arrendatarios y ocupantes y al corriente de pago de impuestos, contribuciones y arbitrios de cualquier clase, y gastos de comunidad.

SEXTA.- Si la compraventa no pudiera formalizarse antes del día señalado como término final en la estipulación anterior por causa imputable a la compradora, ésta perderá la cantidad entregada como señal, que quedará en beneficio de la vendedora. (Art. 1.454 Código Civil)

Si la compraventa no pudiera formalizarse antes del día señalado como término final por causa imputable a la vendedora, ésta se obliga a devolver a la compradora el duplo del importe recibido como señal. (Art. 1.454 Código Civil).

SÉPTIMA.- Las comunicaciones que las partes hayan de practicarse relacionadas con este contrato lo serán de forma fehaciente, y se efectuarán en los domicilios indicados en el encabezamiento.

OCTAVA.- Las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiese corresponderles, se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de para cuantas cuestiones o incidencias deriven de la interpretación, aplicación o vigencia del presente contrato.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el presente contrato en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento, en dos ejemplares y a un solo efecto.