

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En..... ade..... de 20....

De un lado, la parte compradora

D./D^a:, con DNI/NIF y domicilio en..... D.P....., c/ o plaza....., n^o....., letra....., por si/ representada por D./D^a, con DNI/NIF....., según poder otorgado ante el Notario de D./D^a., n^o. de protocolo, en fecha

Y

D/D^a:, con DNI/NIF, cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial1 y domicilio en D.P, c/ o plaza, n^o., letra por si/ representada por D./D^a....., con DNI/NIF, según poder otorgado ante el Notario de, D./D^a:, n^o. de protocolo

De otro, la parte vendedora

D./D^a:, con DNI/NIF y domicilio en..... D.P....., c/ o plaza....., n^o....., letra....., por si/ representada por D./D^a, con DNI/NIF....., según poder otorgado ante el Notario de D./D^a., n^o. de protocolo, en fecha

Y

D/D^a:, con DNI/NIF, cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial1 y domicilio en D.P, c/ o plaza, n^o., letra por si/ representada por D./D^a....., con DNI/NIF, según poder otorgado ante el Notario de, D./D^a:, n^o. de protocolo

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad y legitimación suficiente para la formalización del presente contrato, y a tal efecto

EXPONEN

PRIMERO. Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca

Promoción..... Bloque..... Planta..... M. útiles.....

Cuota elementos comunes..... Calle..... N°..... Piso..... Letra.....
Registro de la Propiedad de..... N°..... Finca n°..... Libro.....
Tomo.....

Anexos

Garaje.....Metros..... útiles..... Ubicación.....
Trastero.....Metros..... útiles..... Ubicación.....
Otras dependencias..... Metros.....útiles..... Descripción.....

TITULO.- El inmueble descrito anteriormente es propiedad de la COMPRADORA en virtud de Escritura de Compraventa de fecha de.....de.....de....., otorgada ante el Notario de....., Don.....con el n°.....de protocolo.

CARGAS Y ARRENDATARIOS: La finca antes descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte VENDEDORA, que acepta la parte COMPRADORA. Asimismo se halla al corriente del pago de los gastos de la comunidad de propietarios según manifiesta la VENDEDORA, cuya realidad quedará acreditada mediante la entrega del certificado que se adjuntará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Se adjunta la siguiente documentación:

- Cédula de Habitabilidad [**ANEXO 1**]
- Certificado de eficiencia energética [**ANEXO 2**]
- Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles [**ANEXO 3**]
- Certificado de dominio y cargas [**ANEXO 4**]

II. Que interesando a ambas partes la compraventa de la vivienda indicada en el EXPOSITIVO I, se otorga el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- REGULACIÓN

El presente contrato se otorga conforme a lo regulado por las partes y supletoriamente será de aplicación lo establecido en el Código Civil (*hay Comunidades Autónomas que tienen regulación específica relativa al contrato de compraventa de inmuebles y conviene tenerla en cuenta*).

SEGUNDA.- OBJETO DE COMPRAVENTA

LA VENDEDORA. vende a Don la finca descrita en el EXPOSITIVO I a Donque compra.

Todo lo anterior, en concepto de cuerpo cierto, y en el estado de cargas reseñado. Se adjunta al presente contrato, a efectos de localización de la vivienda, planos marcados en color a escala 1/50 (**Anexo nº 5**) y Memoria de Calidades (**Anexo nº 6**).

La venta se hace con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean

inherentes a la vivienda vendida y resulten del proyecto de edificación o de las Normas Urbanísticas de la zona, que LA COMPRADORA declara conocer.

La VENDEDORA manifiesta que la vivienda se encuentra al corriente de pago de los suministros de agua y electricidad. A este respecto se acompañan últimas facturas (**Anexos nº 7 y 8**) y señala que las lecturas de los contadores de agua y electricidad a la fecha de la firma del contrato son las siguientes:

- Agua:
- Electricidad:

La vivienda se entrega libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte VENDEDORA, que acepta la parte COMPRADORA. Asimismo se halla al corriente del pago de los gastos de la comunidad de propietarios según manifiesta la VENDEDORA, cuya realidad quedará acreditada mediante la entrega del certificado que se adjuntará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- Arras penitenciales

El COMPRADOR entregará al VENDEDOR la suma de, (.....) en concepto de arras penitenciales de la compraventa proyectada, de conformidad con lo previsto en el artículo 1454 del Código civil. Dicho importe es satisfecho por el COMPRADOR de la siguiente manera:

A la formalización del contrato de compraventa, las cantidades entregadas en concepto de arras o señal se deducirán del precio de compraventa.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total de esta compraventa asciende a la cantidad de (.....) (**PRECIO**), realizándose el pago de la siguiente manera:

a.- Por el importe de.....mediante entrega en este acto de cheque bancario número, sirviendo el presente contrato como la más eficaz carta de pago.

b.- Por el importe deen pagos domiciliados , que corresponden en su totalidad a la vivienda, que serán presentados según orden de domiciliación bancaria de la COMPRADORA, en el nº de cuenta bancaria, por los importes y vencimientos siguientes:

Fecha	Importe

En cuanto a los efectos del pago de las reseñadas cantidades aplazadas, en ningún caso, el pago domiciliado de una de ellas prejuzgará las anteriores.

c.- Por el importe restante de.....en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa, que la COMPRADORA deberá hacer entrega a LA

VENDEDORA.

El pago de todas las antedichas cantidades es condición necesaria para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

QUINTA.- ENTREGA DE LA VIVIENDA

La entrega se realizará mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa. El retraso imputable a la COMPRADORA en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa no supondrá a su vez retraso en el cumplimiento de las restantes obligaciones asumidas en el presente contrato.

No obstante, y para el caso de que la entrega de la vivienda se produjera antes de la fecha prevista, la VENDEDORA, estará facultada para el cobro de las cantidades que han quedado determinadas mediante pagos ordenados según domiciliación bancaria y cuya fecha de vencimiento aún no hubiese llegado a la fecha en que se produzca la entrega anticipada del bien inmueble y otorgamiento de la escritura pública de compraventa, abonándose su importe por la COMPRADORA.

Se reconoce el derecho a la elección de Notario que corresponde a la COMPRADORA.

Haciendo uso de tal derecho, la COMPRADORA designa al Notario de , (o quien legalmente le sustituya), quien se compromete a firmar dicha escritura no más tarde de la fecha Todo ello de conformidad con los Artículos 1.279 y 1.280.1 del Código Civil.

Transcurrido dicho plazo sin que la COMPRADORA se hubiese presentado a otorgar la escritura pública de compraventa y abonar el resto del precio, el presente contrato quedará resuelto por incumplimiento del COMPRADORA, pudiendo LA VENEDORA disponer libremente de la finca objeto del mismo, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil. En cuanto a las cantidades entregadas previamente por el COMPRADORA, se estará a lo dispuesto en la Estipulación [SEXTA].

SEXTA.- CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DE LA COMPRADORA

Es causa de resolución de pleno derecho del presente contrato de compraventa la no comparecencia de la VENDEDORA el día previsto para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, o aún compareciendo no hubiera podido formalizar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por cualquier causa, si ésta no fuere imputable a la COMPRADORA, todo ello salvo acuerdo en otro sentido entre las partes formalizado por escrito en documento público.

Para el caso de que se produjese la resolución de este contrato por las causas indicadas en esta estipulación, las cantidades recibidas serán devueltas dobladas a la COMPRADORA en unión de los intereses de demora fijados en el interés legal del dinero.

Para la resolución del presente contrato de compraventa, dándose las causas que se indican en esta cláusula, no será necesaria resolución judicial.

SÉPTIMA.- CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DEL VENDEDOR

La falta de pago por parte de la COMPRADORA de cualquiera de las cantidades que integran el precio o el incumplimiento por aquel de cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente documento, es causa de resolución del presente contrato de compraventa y facultará a la VENDEDORA para instar la resolución del presente contrato en las siguientes condiciones:

- a) Bastará para dar por resuelta la compraventa el requerimiento de resolución previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, si bien, en todo caso, se concede a la COMPRADORA un plazo de gracia de treinta días naturales a contar desde la notificación de la resolución para hacer efectiva la cantidad adeudada o realizar el cumplimiento de la obligación incumplida.
- b) En caso de resolución, LA VENDEDORA hará suyas el 100% de las cantidades ya abonadas por la COMPRADORA a cuenta del precio.
- c) En caso de impago, LA VENDEDORA podrá optar por exigir el cumplimiento de lo pactado en este contrato.
- d) Las partes establecen de mutuo acuerdo que los intereses de demora en caso de impago quedarán fijados en el interés Euribor anual último publicado en el B.O.E. más tres puntos porcentuales, contados a partir de la fecha en que el impago se produzca, sin necesidad de intimación o requerimiento.
- e) Los gastos de protesto notarial y bancarios serán de cuenta de la COMPRADORA.
- f) Para la resolución del presente contrato de compraventa, dándose las causas que se indican en esta cláusula, no será necesaria resolución judicial.

OCTAVA.- PUESTA A DISPOSICION DEL COMPRADOR

La COMPRADORA, a partir del día en que la VENDEDORA ponga a su disposición la vivienda vendida, participará en la proporción que resulte de la aplicación del coeficiente que le corresponda en los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto del presente contrato.

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos concernientes al otorgamiento de la escritura pública de la compraventa serán según ley. A este respecto los gastos de honorarios, impuestos y arbitrios, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será satisfecho por LA VENDEDORA, que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras del presente contrato, serán satisfechos por la COMPRADORA.

DÉCIMA.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

La COMPRADORA declara conocer su estado de conservación y apariencia. La VENDEDORA queda obligada al saneamiento por evicción de defectos ocultos que impidan o disminuyan gravemente su uso; y responderá de la veracidad de su exposición y de cualquier carga, gravamen o limitación existente y no manifestada en el presente contrato.

UNDÉCIMA.- NOTIFICACIONES

Se fija como domicilio legal de la COMPRADORA para toda clase de actuaciones judiciales, extrajudiciales, notificaciones y requerimientos, el que figura en el encabezamiento del presente contrato hasta que se entreguen las llaves de la vivienda, en cuyo caso será el correspondiente a la vivienda entregada el domicilio; y como domicilio legal de LA VENDEDORA, el reseñado en el encabezamiento de este contrato.

DÉCIMO-DEGUNADA.- PROTECCION DE DATOS

La COMPRADORA consiente en el tratamiento de los datos facilitados a la sociedad VENDEDORA, con el fin de que ésta u otra sociedad de su grupo, pueda ofrecerle sus productos o servicios inmobiliarios, o bien otros productos o servicios en los cuales El COMPRADOR pueda tener interés, así como en la cesión de los referidos datos a las empresas y organismos relacionados con la actividad inmobiliaria de la VENDEDORA, y en especial a la entidad que garantice las cantidades entregadas a cuenta y con la que se ha concertado el préstamo hipotecario que, en su caso, grava el inmueble objeto de la compraventa.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación, que la Ley Orgánica 15/99 le reconoce. Para el ejercicio de estos derechos deberá dirigirse al de LA VENDEDORA.

*(**PARA EL CASO DE QUE FUERA UNA VENDEDORA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL DE VENTA DE INMUEBLES)*

DÉCIMO-TERCERA.- JURISDICCION

Las partes se someten expresamente, para cuantas controversias puedan surgir de este contrato, a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA VENDEDORA

LA COMPRADORA