

CONTRATO DE ARRAS

En Madrid, a 24 de abril de 2022

REUNIDOS

De una parte, **XXXXXXXX**, mayor de edad, soltero, con domicilio en Madrid, en la calle XXXXXXXXX y provisto de DNI XXXXXXXX, en lo sucesivo, **parte vendedora**.

Y de otra parte, **XXXXXXXX**, mayor de edad, soltero, con domicilio en Madrid, en la calle XXXXXXXX y provisto de DNI XXXXXXXX, en lo sucesivo, **parte compradora**.

Actuando ambas partes en nombre e interés propio, y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse, mediante el presente documento, libre y espontáneamente,

MANIFIESTAN

I.- Que, **XXXXXXXXXXXX** es propietario con carácter privativo y en pleno dominio de la finca que a continuación se describe:

DESCRIPCIÓN: XXXXXXXXX

CUOTA: XXXXXXXX

INSCRIPCIÓN: XXXXXXXX

II.- Que, **XXXXXXXX** está interesado en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán en el presente contrato, el pleno dominio de la finca descrita en el antecedente anterior, libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

III.- Que, habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo mediante el presente documento formalizan CONTRATO DE ARRAS, a tenor de las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. - La parte vendedora vende el pleno dominio de la finca descrita en el antecedente I, a la parte compradora, quien adquiere dicho inmueble.

La compraventa se efectúa como cuerpo cierto y en concepto de libre de cargas y gravámenes e inquilinos u ocupantes, y con cuanto le sea inherente y accesorio y al corriente de pago de contribuciones e impuestos.

SEGUNDA. - El precio total de la compraventa será el de **XXXXXXXXX EUROS (XXX €)**, cuyo pago se realizará de la siguiente forma:

1.- En concepto de arras penitenciales, la parte compradora entrega en este acto a la parte vendedora, la cantidad de **XXXXXX (XXXX €)** mediante transferencia bancaria a favor de la parte vendedora, en la cuenta corriente de la entidad bancaria XXXXXX número XXXXXXXXXXXX, adjuntándose a la presente copia de la orden de transferencia como ANEXO I.

Las partes acuerdan que la señal entregada por medio del presente documento se ajusta a lo previsto en el artículo 1454 de nuestro Código Civil, otorgándosele el carácter expreso de arras penitenciales de conformidad con tal precepto.

Por lo que si la compradora no cumpliera cualesquiera de las obligaciones de pago que asume o desistiera de formalizar la compraventa, y por tanto no abonara el precio en los plazos estipulados en el presente contrato, se entendería resuelto el contrato, operando los efectos previstos en el artículo 1454 del Código Civil y por tanto perderá todas las cantidades entregadas hasta la fecha.

Igualmente, si la parte vendedora no cumpliera los pactos esenciales del contrato en los términos acordados, o desistiera de formalizar la venta, deberá abonar el doble de las cantidades recibidas hasta la fecha a la parte compradora.

TERCERA. - El importe pendiente que asciende a la cantidad **XXXXXX EUROS (XXXX €)**, será entregado por parte de la compradora en el acto de la firma de la Escritura Pública de compraventa, la cual se formalizará antes del próximo XX de XXXX de XXX ante el Notario que designe la parte compradora.

Para ello, la parte compradora comunicará mediante correo electrónico en la dirección de correo XXXXXXXXXXX, con una antelación mínima de siete días laborables la NOTARÍA Y HORA DE FIRMA donde se otorgará la meritada escritura.

CUARTA. - En caso de que la parte compradora vaya a adquirir el inmueble mediante la obtención de préstamo hipotecario con una entidad financiera, se obliga a realizar las gestiones que le corresponden derivadas de la Ley 5/2019 Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ("LCH"), con el banco financiador y con la Notaria con la antelación suficiente para que se pueda cumplir con la fecha de la compraventa, así como mantener informado al vendedor de las gestiones realizadas.

La parte vendedora se compromete a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público.

La incomparecencia de cualquiera de las partes al acto de otorgamiento de la escritura pública conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1454 del Código Civil.

QUINTA. - La vivienda se entregará en el estado y condiciones actuales, y con todos los suministros agua, luz y gas operativos. A la firma de la escritura de compraventa pública ante notario, además se entregará la certificación energética del inmueble, así como el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y otros gastos corrientes, además del certificado de la comunidad de propietarios de que la vivienda se encuentra al corriente de pago.

SEXTA. - Todos los gastos e impuestos de cualquier clase derivados del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, inscripción en el Registro de la Propiedad y todos los demás que se puedan derivar de la compraventa correrán a cargo de la parte compradora, excepto el impuesto municipal de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, que correrá por cuenta de la parte vendedora.

Se pacta por las partes que el impuesto de bienes inmuebles del año XXXX (IBI) sea abonado de forma devengada, debiendo la vendedora hacerse cargo del 50% del importe desde el día XX de XXXX hasta el día de la fecha de compraventa y el comprador desde la fecha de compraventa hasta el 31 de diciembre del presente año.

SÉPTIMA. - La entrega de la posesión civil de la referida finca se realizará en el momento de otorgarse la oportuna Escritura Pública de compraventa y, en consecuencia, se entenderá transmitida la propiedad al comprador.

OCTAVA. - Ambas partes renuncian al fuero que pudiera corresponderles, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital, para cuantas cuestiones e incidentes se deriven del presente contrato o de su interpretación.

Y para que todo ello conste a los efectos legales pertinentes, ambas partes, de común acuerdo, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, lo suscriben en la ciudad y fecha indicados al principio.

Fdo.: XXXXXX
El vendedor

Fdo.: XXXXXXXX
El comprador