

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

(Al amparo del artículo 1454 del Código Civil)

En _____, a ____ de _____ de 20

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI _____, y domicilio en _____, en adelante **EL VENDEDOR**.

De otra parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI _____, y domicilio en _____, en adelante **EL COMPRADOR**.

Ambas partes se reconocen capacidad legal y acuerdan las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

EL VENDEDOR es propietario del inmueble que a continuación se describe:

- **Tipo:** ☐ Vivienda ☐ Local ☐ Garaje ☐ Otro: _____
- **Dirección:** _____
- **Referencia catastral:** _____
- **Número de finca registral:** _____ del Registro de la Propiedad de _____
- **Superficie:** _____ m² construidos / _____ m² útiles
- **Descripción:** _____
- **Cargas:** ☐ Libre de cargas / ☐ Hipoteca pendiente de _____ € a favor de _____
- **Estado de ocupación:** ☐ Libre / ☐ Ocupado por: _____

EL VENDEDOR declara que los datos anteriores son exactos y que el inmueble es de su exclusiva propiedad, sin participación de terceros no firmantes del presente contrato.

SEGUNDA. PRECIO DE COMPRAVENTA

El precio total de la compraventa pactado es de _____ € (_____ euros), que se abonará de la siguiente forma:

- En concepto de arras (este acto): _____ €
- Resto en escritura pública: _____ €

TERCERA. ARRAS PENITENCIALES

En este acto, EL COMPRADOR entrega a EL VENDEDOR la cantidad de _____ €

(_____ euros) en concepto de **arras penitenciales**, al amparo del **artículo 1454 del Código Civil**.

Las partes acuerdan expresamente que:

- Si **EL COMPRADOR** desistiere del contrato, perderá las arras entregadas
- Si **EL VENDEDOR** desistiere del contrato, deberá devolver a EL COMPRADOR el **doble** de las arras recibidas (_____ €)

La cantidad entregada en concepto de arras se descontará del precio total en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

CUARTA. PLAZO PARA ESCRITURAR

Las partes se comprometen a elevar el presente contrato a escritura pública de compraventa ante Notario antes del día ____ de _____ de 20____.

La elección de Notario corresponde a ☐ EL COMPRADOR / ☐ EL VENDEDOR / ☐ acuerdo mutuo.

Si por causas justificadas no fuera posible escriturar en el plazo indicado, las partes podrán prorrogarlo de mutuo acuerdo por escrito.

QUINTA. CLÁUSULA SUSPENSIVA POR HIPOTECA *(incluir si el comprador necesita financiación)*

☐ El presente contrato queda condicionado a que EL COMPRADOR obtenga financiación hipotecaria por importe mínimo de _____ €, a un tipo de interés máximo del % **y en un plazo máximo de _____ años, antes del _____ de 20_____**.

Si la entidad financiera deniega la hipoteca en los términos indicados y EL COMPRADOR lo acredita documentalmente ante EL VENDEDOR, el presente contrato quedará sin efecto y EL VENDEDOR devolverá íntegramente las arras recibidas sin penalización alguna.

☐ No se pacta cláusula suspensiva por hipoteca. EL COMPRADOR asume el riesgo de no obtener financiación.

SEXTA. GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos e impuestos de la compraventa se distribuyen del siguiente modo:

- **Notaría:** a cargo de ☐ EL COMPRADOR / ☐ EL VENDEDOR / ☐ por mitades
- **Registro de la Propiedad:** a cargo de EL COMPRADOR
- **ITP o IVA+AJD:** a cargo de EL COMPRADOR
- **Plusvalía municipal:** a cargo de EL VENDEDOR
- **Cancelación de hipoteca existente:** a cargo de EL VENDEDOR

SÉPTIMA. ESTADO DEL INMUEBLE

EL VENDEDOR declara que el inmueble se entregará libre de cargas, ocupantes y al corriente de pago de comunidad, IBI y suministros, salvo lo indicado en la Cláusula Primera.

OCTAVA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se rige por el Código Civil español. Para cualquier controversia, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de _____.

FIRMAS

El presente contrato se firma por duplicado, quedando una copia en poder de cada parte.

EL VENDEDOR | EL COMPRADOR

_____ | _____

DNI: _____ | DNI: _____

Fecha: _____ | Fecha: _____

RECIBO DE LAS ARRAS

EL VENDEDOR declara haber recibido de EL COMPRADOR la cantidad de _____ €
(_____ euros) en concepto de arras penitenciales, mediante ☐ efectivo / ☐ transferencia bancaria / ☐ cheque nominativo.

Firma y fecha de recepción

Este modelo tiene carácter orientativo. Se recomienda su revisión por un abogado especializado en derecho inmobiliario antes de firmarlo, especialmente en operaciones de valor elevado.