

CONTRATO DE ARRAS

En Alicante, a 19 de julio de 2021.

REUNIDOS

De una parte, **D. XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad XXXXXXXXXXXX, con domicilio a efectos de notificaciones en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, provisto de DNI número XXXXXXXXXXXXXXXX; y **D^a XXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio a efectos de notificaciones en XXXXXXXXXXXXXXXX, provisto de DNI número XXXXXXXXXXXXXXXX. En adelante, se la denominará "**Futura Vendedor/a**"

Y, de otra parte, **D. _____**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a efectos de notificaciones en calle _____, provisto de D.N.I. número _____ y/o terceros.

En adelante, se le denominará "**Futura Comprador/a**".

Ambas partes podrán denominarse en su conjunto como "**las Partes**".

Los intervinientes, conforme actúan, se reconocen recíprocamente la capacidad legal y civil necesaria para suscribir el presente documento; y, a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que **el Futura Vendedor/a** es titular en pleno dominio de la siguiente finca (en adelante, la "**Finca**"), **sita en la xxxxxxxxxxxxxx Es:x Pl:x Pt:x, ALICANTE**, cuya nota registral se adjunta a la presente como **Anexo 1**:

INSCRIPCIÓN. - XXXXX

REFERENCIA CATASTRAL. - XXXXX.

TÍTULO. - XXXXX.

CARGAS. - Sin perjuicio de afecciones fiscales, la Finca se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, según manifiesta la Futura Vendedora.

SITUACIÓN ARRENDATICIA. - Según manifiesta la Futura Vendedora, la Finca se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes.

- II. Que, estando la Futura Vendedora interesada en transmitir, y la Futura Compradora en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca antes descrita, los comparecientes convienen suscribir el presente **CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES**, con sujeción a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

La Futura Vendedora se obliga a vender a la Futura Compradora, que se obliga a comprar, la finca descrita en el Expositivo I, como cuerpo cierto, con cuanto le sea principal, accesorio, integrante y dependiente, libre de cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de los gastos generales y extraordinarios motivados por la pertenencia de la Finca a la comunidad de propietarios.

Las Partes se obligan a otorgar el contrato de compraventa sobre la Finca antes del día **XXXX** de 2021; no obstante, el periodo podrá aumentarse, si la Entidad bancaria del futuro comprador no ha emitido una valoración, positiva o negativa, de la financiación solicitada por este. Tal periodo, se aumentará en plazo de 60 días, y SOLO podrá prorrogarse en una única ocasión.

Asimismo, dada cuenta de las circunstancias de crisis sanitaria provocada por la COVID19, el plazo podrá verse modificado si las mismas, y el desarrollo de la pandemia existente, impidiera la formalización de la compraventa.

La firma y lugar de elevación a público de la presente compraventa será a elección de la futura compradora quien, con al menos DIEZ (10) DIAS de antelación, deberá notificar a la futura vendedora.

SEGUNDA. - PRECIO DE LA COMPRAVENTA

Las partes acuerdan como precio total de la compraventa la suma de **XXXXXXXXXXXXX EUROS (XXXXXXXXXX€)**, que deberá ser satisfecho en el momento de suscripción del contrato de compraventa.

TERCERA. - ARRAS PENITENCIALES

La Futura Compradora entrega a la Futura Vendedora, la cantidad de **XXXXXXXXXXXXX EUROS (XXXXXXXXXX€)**, en concepto de arras penitenciales. Dicha cantidad se satisfará mediante transferencia bancaria, a favor del futuro vendedor, con cargo a la cuenta **ESXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Se pacta expresamente la **CONDICIÓN SUSPENSIVA** consistente en que, de no ser emitida dichas transferencias en el plazo máximo de **TRES (3) DÍAS**, a contar desde la fecha del encabezamiento, el presente documento carecerá de efecto alguno, pudiendo los propietarios disponer libremente de su propiedad.

Llegado el momento de suscripción del contrato de compraventa, sin que ninguna de las partes haya desistido del mismo, **dichas cantidades pasarán a tener la consideración de pago a cuenta del total precio de la compraventa.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.454 del Código Civil, en caso de que la Futura Compradora desista del contrato, perderá las cantidades entregadas en concepto de arras penitenciales y, en caso de que lo haga la Futura Vendedora, estará obligada a devolver dichas cantidades dobladas.

No obstante, lo anterior, las Partes establecen que la falta de obtención de financiación de la totalidad del importe solicitado por el futuro comprador, y siempre y cuando esta circunstancia quede fehacientemente acreditada, no será tomada como desistimiento del presente contrato de arras y la futura vendedora deberá reintegrar el importe íntegro pagado, por cualquier concepto, a este. Por tanto, de darse esta circunstancia, **NO** será de aplicación la sanción expuesta en el anterior párrafo.

CUARTA. - GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos de elevación a público y, en su caso, impuestos indirectos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán soportados por la Futura Compradora.

En consecuencia, corresponderán a la Futura Compradora los gastos notariales, los de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad y los impuestos que se

deriven frente a la Agencia tributaria.

Por su parte, a la Futura Vendedora le corresponderá abonar el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que en su caso se derive de la presente transmisión.

El pago del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) le corresponderá, a prorrata, a cada una de las partes, dependiendo del momento en el que se lleve a cabo la Compraventa.

QUINTA. - JURISDICCIÓN

Las Partes acuerdan someter la resolución de cualquier discrepancia que pudiera surgir sobre la interpretación, cumplimiento o incumplimiento del presente documento a los Juzgados y Tribunales de Alicante, con renuncia expresa a cualquier otro fuero presente o futuro que pudiera corresponderles.

Y, en prueba de su conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento, junto con los Anexos que al mismo se acompañen, que formarán parte de mismo a todos los efectos legales, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

D. xxxxxxxxxxxx

Dª xxxxxxxxxxxx

D. JESUS MADURGA LOPEZ
