CONTRATO DE ARRAS

Modelo orientativo de Firma Tranquilo. Rellena los campos entre corchetes y revisa el contrato con un profesional antes de firmarlo.

En [CIUDAD], a [DÍA] de [MES] de [AÑO]

REUNIDOS

De una parte, **[NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PARTE VENDEDORA]**, mayor de edad, con D.N.I. [NÚMERO] y con domicilio, a efectos de este contrato, en [DOMICILIO].

De otra parte, **[NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PARTE COMPRADORA]**, mayor de edad, con D.N.I. [NÚMERO] y con domicilio en [DOMICILIO]. [Si son varios compradores, repetir estos datos por cada uno de ellos.]

Ambas partes se reconocen, según actúan, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento y

MANIFIESTAN

1.- Que [PARTE VENDEDORA] es titular, por escritura de compraventa otorgada ante el notario del Ilustre Colegio de [COLEGIO NOTARIAL], Don/Doña [NOMBRE DEL NOTARIO], en fecha [FECHA DE LA ESCRITURA], de la vivienda sita en [DIRECCIÓN COMPLETA DE LA VIVIENDA].

Consta de [DISTRIBUCIÓN: estancias, habitaciones, baños]. Ocupa una superficie construida aproximada de [___] m² y una superficie útil aproximada de [___] m² [, estando el resto de la parcela destinado a patio].

Nº de referencia catastral: [REFERENCIA CATASTRAL].

Finca registral nº [___], inscrita en el Registro de la Propiedad de [___] en el tomo [___], libro [___], folio [___], inscripción [___].

2.- Que [PARTE COMPRADORA] está interesada en adquirir la entidad descrita anteriormente e, interesando a [PARTE VENDEDORA] proceder a su venta, ambas partes han llegado a un acuerdo de voluntades, con sujeción a los siguientes

PACTOS

Primero.- [PARTE VENDEDORA] vende a [PARTE COMPRADORA], quien compra, la entidad referida en la manifestación primera del presente contrato.

Segundo.- El precio total de la compraventa asciende a la cantidad de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN CIFRA] €).

Tercero.- Dicho precio deberá hacerse efectivo en la forma siguiente:

A) La cantidad de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN CIFRA] €) a cuenta del precio, que la parte vendedora declara haber recibido con anterioridad a este acto mediante

transferencia bancaria a la cuenta de su titularidad en [ENTIDAD BANCARIA], de la que se adjunta justificante como anexo al presente contrato.

B) La restante cantidad de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN CIFRA] €), en el momento de procederse al otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa a favor del comprador.

Cuarto.- Si el comprador se negara a otorgar la escritura pública de compraventa bajo los pactos previstos en el presente contrato, o no satisficiera el precio pendiente de pago, podrá la vendedora optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o resolver de pleno derecho el presente contrato. Si opta por la resolución, deberá cursar el requerimiento previsto en el artículo 1504 del Código Civil, y tendrá derecho a hacer suya, en concepto de pena contractual expresamente pactada, la total cantidad entregada a cuenta del total precio.

Ambas partes acuerdan que el plazo máximo para la formalización de la compraventa mediante escritura pública ante Notario será de [NÚMERO] meses a contar desde la fecha de firma del presente contrato, venciendo por tanto el día [FECHA LÍMITE].

Durante dicho plazo, la parte vendedora se compromete a mantener reservado el inmueble objeto del presente contrato exclusivamente a favor de la parte compradora, absteniéndose de ofrecerlo, negociarlo o venderlo a terceros.

El contenido de este pacto cuarto quedará sin efecto en el caso de que el comprador, por causas de fuerza mayor y ajenas a su voluntad, no pudiera cumplir las obligaciones de este contrato. En este supuesto, la vendedora se compromete a devolver la totalidad de las cantidades entregadas.

Se entenderá como causa de fuerza mayor el que la parte compradora no pudiera obtener financiación hipotecaria para llevar a cabo la compraventa. Asimismo, se entenderá también como causa de fuerza mayor el que el importe de la tasación de la vivienda sea inferior al precio pactado en el presente contrato.

Quinto.- Si la vendedora se negara a otorgar la escritura pública de compraventa bajo los pactos previstos en el presente contrato, podrá la parte compradora exigir el cumplimiento de la obligación o resolver de pleno derecho el presente contrato. Si opta por la resolución, además de tenerle que devolver las cantidades entregadas hasta el momento a cuenta del precio, en concepto de pena contractual expresamente pactada, deberá percibir otra cantidad igual.

Sexto.- En el momento de procederse al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la finca deberá hallarse libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, a excepción de [DETALLAR LAS CARGAS QUE SE MANTIENEN, O ELIMINAR ESTA SALVEDAD SI NO HAY NINGUNA].

La parte compradora conoce el estado de conservación y la calificación urbanística de la vivienda.

Séptimo.- La traditio o entrega de la posesión de la finca objeto del presente contrato se producirá con el otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa.

Octavo.- Todos los gastos y tributos que tengan su causa en la escritura pública de compraventa correrán de cuenta y cargo del comprador, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), que correrá a cargo de la parte vendedora.

Noveno.- Para cualquier cuestión o controversia derivada del presente contrato, con renuncia expresa al fuero propio, de ser otro, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de [CIUDAD].

Décimo.- El comprador manifiesta haber sido informado ampliamente de las características de la entidad objeto del presente contrato y de los derechos que le asisten como comprador.

Y para que conste, y en señal de conformidad con todo cuanto antecede, ambas partes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar, aunque a un solo y mismo efecto, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

Parte vendedora **Parte compradora**

Fdo.: _____ Fdo.: _____