Estándar del Contrato de compraventa con arras penitenciales

Observatorio Legaltech Garrigues-ICADE

Este contrato de arras penitenciales ha sido desarrollado y estandarizado por el comité legal del Foro Ktech del Observatorio Legaltech Garrigues-ICADE, y se presenta como un modelo estándar con el objetivo de proporcionar una referencia general y facilitar la digitalización de contratos en el contexto de la economía de las plataformas.

Importante:

1. Naturaleza del contrato: Este contrato de arras penitenciales es un modelo estándar y no debe interpretarse como asesoramiento jurídico específico. Su uso no garantiza el cumplimiento de todas las particularidades legales que puedan ser aplicables a cada caso concreto.
2. Asesoramiento profesional: Se recomienda que las partes involucradas en la firma de este contrato consulten con un abogado para adaptar el contrato a sus necesidades específicas y asegurar que se cumplan todas las normativas y requisitos legales pertinentes.
3. Limitación de responsabilidad: El Observatorio Legaltech Garrigues-ICADE y el comité legal del Foro Ktech no asumen ninguna responsabilidad por el uso de este contrato estándar sin la debida adaptación y asesoramiento profesional. El uso de este contrato es bajo la responsabilidad exclusiva de las partes firmantes.

CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ARRAS PENITENCIALES[[1]](#footnote-1)

En [\*], a [\*] de [\*] de [\*]

**REUNIDOS**

1. **POR UNA PARTE, D./D. ª [\*]**, mayor de edad, de nacionalidad [\*], con domicilio en [\*], calle [\*], y DNI número [\*]*[[2]](#footnote-2)*.

En adelante, la parte “**Vendedora**”.

1. **POR OTRA PARTE,** D/D.ª. [\*], mayor de edad, de nacionalidad [\*], con domicilio en [\*], calle [\*], y DNI-NIF número [\*].

En adelante, la parte **“Compradora**”.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente Contrato de Compraventa con Arras Penitenciales y en su virtud,

**EXPONEN**

1. La Vendedora es propietaria de la siguiente vivienda situada en [\*][[3]](#footnote-3) (en adelante, la “**Vivienda**”):
2. **Título:** la Vendedora adquirió la Vivienda por título de [\*][[4]](#footnote-4)*,* formalizada en escritura otorgada el día [\*] ante el notario de [\*], D. [\*], con el número [\*] de protocolo[[5]](#footnote-5).
3. **Inscripción: l**a Vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad número [\*] de [\*], al libro [\*], tomo [\*], folio [\*], finca registral número [\*] y/o CRU [\*][[6]](#footnote-6).
4. **Gastos e impuestos:** la Vivienda se encuentra al corriente de pago de gastos e impuestos, según manifiesta la Vendedora.

En particular, se encuentra al corriente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“**IBI**”), de los gastos de la comunidad de propietarios en la que se integra y de la Tasa de recogida de Residuos Urbanos.

En el mismo momento en que se otorgue la escritura de compraventa, la Vendedora entregará a la Compradora la correspondiente certificación de la comunidad de Propietarios, acreditando encontrarse al corriente en el pago de los gastos generales (ordinarios y extraordinarios) de la comunidad de propietarios en la que se integra la Vivienda.

1. **Cargas y gravámenes[[7]](#footnote-7):** las únicas cargas y gravámenes de la Vivienda son (i) las limitaciones derivadas de la pertenencia a la comunidad de propietarios del edificio en el que se integra; y (ii) afecciones fiscales. Se acompaña como **Anexo 1** al presente contrato nota simple informativa emitida con fecha [\*] por el Registro de la Propiedad número [\*] de [\*], de la que resulta el estado de cargas y gravámenes señalado, manifestando la vendedora que no ha variado a la firma de este contrato.
2. **Arrendatarios y ocupantes:** la Vivienda está libre de arrendatarios y ocupantes.
3. **Referencia Catastral:** la Vivienda tiene referencia catastral número [\*]. Se acompaña como **Anexo 2** copia del recibo del IBI correspondiente al ejercicio [\*], en el que consta la referencia catastral citada.[[8]](#footnote-8)
4. **Situación medioambiental*:*** la Vendedora manifiesta que en la Vivienda no se realizan, ni se han realizado, actividades potencialmente contaminantes y que no ha recibido ninguna reclamación o requerimiento relativo al incumplimiento de la normativa medioambiental aplicable o a la existencia de contaminación de ningún tipo en la Vivienda o en la parcela en la que se ubica. Esta manifestación se reiterará por la Vendedora en la Escritura de Compraventa.
5. **Certificado de eficiencia energética:** la Vendedora ha solicitado el certificado de eficiencia energética de los edificios relativo a la Vivienda, cuyo original entregará a la Compradora en el mismo momento en que se otorgue la Escritura de Compraventa.
6. **Tanteo y retracto urbanístico[[9]](#footnote-9)**: la Vendedora manifiesta que la Vivienda no está incluida en área de tanteo y retracto urbanístico. Esta manifestación se reiterará por la Vendedora en la Escritura de Compraventa.
7. Ambas partes han acordado la compraventa de la Vivienda descrita en el apartado I anterior, lo cual realizan conforme a las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO**

* 1. **Objeto**

La Vendedora vende a la Compradora, que compra, la Vivienda descrita en el Expositivo I anterior, en las condiciones asimismo señaladas en dicho Expositivo, en buen estado de conservación y mantenimiento, y con los derechos y accesorios que le pertenecen.

* 1. **Consumación de la compraventa**

La entrega de la posesión de la Vivienda y la transmisión de su propiedad al Comprador tendrá lugar mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Tercera siguiente.

**SEGUNDA. PRECIO DE COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO**

* 1. **Precio**

El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de **[\*] EUROS ([\*]€)** (el “**Precio de Compra**”).

* 1. **Forma de pago y configuración de arras penitenciales**

El Precio de Compra será satisfecho por la Compradora a la Vendedora con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

1. **[\*] EUROS (\* €)**, se entregan en este acto en concepto de arras penitenciales, conforme al artículo 1.454 del Código Civil, mediante transferencia bancaria,realizada en la cuenta bancaria con IBAN número [\*][[10]](#footnote-10) abierta a nombre de la Vendedora en [\*][[11]](#footnote-11) y designada por este a estos efectos.

Una copia de la citada transferencia bancaria se acompaña a este contrato como **Anexo**, y la Vendedora otorga por el presente documento la más firme y eficaz carta de pago de las arras penitenciales[[12]](#footnote-12).

De conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 1.454 de Código Civil, y tal y como se regula con mayor detalle en la Cláusula Quinta siguiente, la configuración del importe abonado en este acto por la Compradora como arras penitenciales faculta a ambas Partes para desistir unilateralmente del presente Contrato, allanándose la Compradora a perder dicho importe, o la Vendedora a devolverlo duplicado.

1. El resto del precio pactado, esto es, **[\*] EUROS (\*€)**, serán pagados por la Compradora a la Vendedora, mediante transferencia bancaria, en el mismo momento en que se otorga la Escritura de Compraventa, según lo previsto en la Cláusula Tercera siguiente.

**TERCERA. ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

* 1. **Otorgamiento de la escritura**

La escritura de compraventa de la Vivienda (la “**Escritura de Compraventa**”) se otorgará en el plazo de [\*] días a contar desde la fecha de la firma de este Contrato (es decir, en todo caso, antes del próximo día [\*] de [\*] de [\*]).

La fecha del otorgamiento de la Escritura de Compraventa se comunicará debidamente al Vendedor por la Compradora, al menos, con diez (10) días de antelación. En la citada comunicación, la Compradora indicará el Notario que autorizará la escritura y el domicilio profesional de éste.

En caso de que la Compradora no realice dicha comunicación, se entenderá que la Escritura de Compraventa se otorgará a las 12.00 horas del último día del plazo señalado, es decir, el [\*] de [\*] de [\*], ante el Notario de [\*] D. [\*], con domicilio profesional en calle [\*] no. [\*].

* 1. **Entrega de la posesión de la vivienda**

La Vendedora entregará la posesión de la Vivienda al mismo tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa, mediante la entrega de las llaves de la Vivienda a la Compradora, junto con cualesquiera otros documentos relacionados con la misma que tenga en su poder.

**CUARTA. PERIODO ENTRE LA FIRMA DEL CONTRATO Y EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

Entre la firma de este Contrato y la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, la Vendedora:

1. Facilitará a la Compradora, a su entidad financiadora y/o a sus asesores, el pleno acceso a la Vivienda para su inspección, para realizar las actuaciones convenientes, y sin que por ello se entienda entregada la posesión de la Vivienda.
2. Informará inmediatamente a la Compradora de cualquier suceso o incidencia producida en relación con la Vivienda.
3. Mantendrá la Vivienda en buen estado de conservación, semejante al actual y asegurada en los mismos términos que en la actualidad.
4. No constituirá ninguna carga, gravamen o derecho sobre la Vivienda sin la previa autorización, expresa y por escrito, de la Compradora.
5. Abonará a su costa los gastos e impuestos que se devenguen desde fecha de la firma de este contrato y hasta el otorgamiento de la Escritura de esta Compraventa.

**QUINTA. DESISTIMIENTO DE LA COMPRAVENTA POR ALGUNA DE LAS PARTES**

* 1. **Desistimiento de la Compradora**

La Compradora está facultada para desistir unilateralmente de esta compraventa en cualquier momento desde la presente fecha y hasta la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, dejándola sin efecto, en cuyo caso perderá la cantidad entregada en este acto en concepto de arras penitenciales ([\*]€[[13]](#footnote-13)), a favor de la Vendedora. Para ello, bastará la comunicación de la Compradora a la Vendedora por cualquier medio señalado en la Cláusula Octava siguiente, confirmando su voluntad de desistir de la compra pactada.

Asimismo, en caso de que la Compradora no comparezca al otorgamiento de la Escritura de Compraventa en la fecha señalada, o se niegue a otorgarla en los términos pactados o a pagar el precio pactado, se entenderá como voluntad de desistir de la compraventa, con la misma consecuencia señalada en el párrafo anterior.

En cualquiera de los supuestos señalados, la Vendedora hará suyo el importe abonado por la Compradora en este acto, y podrá disponer libremente de la Vivienda desde dicho momento.

* 1. **Desistimiento de la Vendedora**

En los mismos términos señalados en el apartado 5.1 anterior, la Vendedora queda facultada para desistir unilateralmente de esta compraventa en cualquier momento desde la presente fecha y hasta la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, dejándola sin efecto, en cuyo caso quedará obligada a devolver a la Compradora duplicada la cantidad recibida en este acto en concepto de arras penitenciales (es decir, deberá pagar a la Compradora la cantidad total de [\*]€)[[14]](#footnote-14).

A los efectos señalaos, será suficiente la comunicación remitida por la Vendedora a la Compradora en la que confirme su voluntad de desistir de la compra acordada y el pago de la cantidad señalada. El desistimiento y la pérdida de efectos de este Contrato queda por tanto expresamente condicionada en tal caso al pago por la Vendedora a la Compradora de la cantidad señalada.

En caso de que la Vendedora no realizase la citada comunicación, pero no compareciese al otorgamiento de la Escritura de Compraventa en la fecha señalada para ello o, compareciendo, se negase a otorgarla en las condiciones pactadas, se entenderá que desiste de la compraventa, con la misma consecuencia ya señalada.

* 1. **Consideración de estas cantidades y exclusión de indemnización adicional**

Ambas Partes reconocen que las penalizaciones por desistimiento de la compraventa señaladas en los apartados 5.1 y 5.2 anteriores responden a los perjuicios que, en su caso, se ocasionarían a las Partes como consecuencia de la falta de otorgamiento de la Escritura de Compraventa, por lo que excluyen cualquier otro tipo de indemnización o penalización.

**SEXTA. ACUERDO ÍNTEGRO**

Este Contrato y sus anexos reflejan todos los acuerdos existentes entre la Vendedora y la Compradora con respecto a la compraventa de la Vivienda, por lo que sustituye y deja sin efecto otras comunicaciones y acuerdos de cualquier tipo, relativos a la misma y realizados antes de este Contrato.

**SÉPTIMA. GASTOS E IMPUESTOS**

* 1. **Gastos e impuestos**

Los gastos e impuestos derivados de este Contrato y del posterior otorgamiento de la Escritura de Compraventa serán pagados **[\*]**[[15]](#footnote-15). En todo caso, a efectos aclaratorios, será de cuenta y cargo exclusivo de la Vendedora el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) que, en su caso, se origine al transmitir la Vivienda.

El **IBI** correspondiente a este año **[\*]**[[16]](#footnote-16) será prorrateado y abonado por ambas Partes según el número de días naturales[[17]](#footnote-17) del año durante los cuales cada una de ellas sea propietaria de la Vivienda***.***

* 1. **Servicios y suministros**

La Vivienda se transmitirá al Comprador al corriente de gastos por servicios y suministros (agua, luz, gas, etc.). A este respecto, la Vendedora deberá pagar a la Compradora cualquier gasto no pagado y devengado con anterioridad al otorgamiento de la Escritura de la Compraventa, incluso cuando su pago fuese exigible con posterioridad a la misma.

Del mismo modo, la Compradora pagará a la Vendedora cualquier gasto o impuesto devengado después del otorgamiento de la Escritura de Compraventa y que sea pagado por la Vendedora por cualquier causa.

La Compradora tramitará inmediatamente el cambio de titularidad de los contratos de suministros de la Vivienda. La Vendedora dará de baja dichos contratos en el plazo de diez (10) días desde el otorgamiento de la Escritura de Compraventa.

**OCTAVA. NOTIFICACIONES**

Toda comunicación relativa a este Contrato que deban dirigirse las Partes en relación con este Contrato deberá realizarse a las siguientes direcciones:

1. De la Vendedora:

Att. D. [\*]

C/ [\*]

CP [\*] [\*]

Email: [\*]

Dirección de mensajería instantánea[[18]](#footnote-18): [\*]

1. De la Compradora:

Att. D. [\*]

C/ [\*]

CP [\*] [\*]

Email: [\*]

Dirección de mensajería instantánea: [\*]

Cualquiera de las comunicaciones realizadas a la dirección postal, la dirección de correo electrónico, o la dirección de mensajería instantánea tendrá plenos efectos, salvo que, por conducto fehaciente, cualquiera de las partes haya comunicado su cambio de domicilio o dirección con anterioridad.

Para computar los plazos en la comunicación que pueda realizarse, la fecha válida será la que conste en el sistema utilizado para remitirla, independientemente tanto de la fecha de acceso por su destinatario, como del hecho de que no hubiera podido acceder a ella por causa no atribuible al remitente.

**NOVENA.** **FIRMA ELECTRÓNICA**

Si se formaliza este contrato mediante el uso de firma electrónica simple, avanzada o cualificada (“**Firma Electrónica**”), las Partes permiten que la Firma Electrónica sustituya, para todos los efectos legales, a la firma manuscrita. Así, la Firma Electrónica producirá los mismos efectos que la firma manuscrita, incluyendo el valor probatorio conforme a la legislación española.

**DÉCIMA. JURISDICCIÓN**

Para cuantas cuestiones se planteen en la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Contrato, las partes, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la Vivienda*.*[[19]](#footnote-19)

**Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD**, ambas partes firman este documento en el lugar y fecha arriba indicados.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LA PARTE VENDEDORA** |  | **LA PARTE COMPRADORA** |
| **D./Dª. [\*]** |  | **D./Dª. [\*]** |

1. Este es un contrato entre dos personas físicas para la compraventa de una vivienda (sujeta a arras penitenciales), que se completará cuando las partes otorguen ante notario la correspondiente escritura de compraventa. Las arras penitenciales permiten que, desde que se firma el contrato y hasta que se otorga la escritura de compraventa, tanto la Compradora como la Vendedora puedan desistir del contrato, dejándolo sin efectos. Si es la Compradora la que desiste, perderá la cantidad entregada como arras, y si lo hace la Vendedora, tendrá que devolver las arras duplicadas (lo que se entregó más una penalización del mismo importe).

   En este contrato se asume que la vivienda está libre de carga hipotecaria, y que no tiene arrendatarios. Además, se asume que aplica el derecho común. [↑](#footnote-ref-1)
2. Si la parte Vendedora es la vivienda habitual de uso ordinario de la familia, el cónyuge debe ser parte y firmar el contrato, aunque la Vivienda fuese bien privativo de sólo uno de ellos. En ese caso, incluir a continuación del primer cónyuge: “**DE OTRA PARTE**, **D./D. ª [\*]**, mayor de edad, de nacionalidad [\*], con domicilio en [\*], calle [\*], y DNI número [\*]”.

   Si la Vivienda pertenece a varios propietarios en proindiviso, o a unos cónyuges que están casados en régimen de separación de bienes, habría que hacer constar los respectivos títulos y cuotas indivisas de la vivienda y ajustar la redacción de las cláusulas correspondientes. [↑](#footnote-ref-2)
3. Incluir la dirección. [↑](#footnote-ref-3)
4. Incluir compraventa, herencia o donación. [↑](#footnote-ref-4)
5. Incluir los datos de la escritura pública por la que la Vendedora adquirió la Vivienda. [↑](#footnote-ref-5)
6. Incluir los datos que consten en la nota simple de la Vivienda. Una nota simple es un documento público que se solicita al Registro de la Propiedad y que informa sobre quién es el propietario, sus características y si tiene cargas. Los datos registrales completos pueden sustituirse por el CRU o Código Registral Único, que identifica unívocamente el bien inmueble. [↑](#footnote-ref-6)
7. Las cargas y gravámenes de una vivienda son obligaciones o limitaciones legales que afectan su uso o venta, como hipotecas, embargos o derechos de terceros que constarán en la nota simple. [↑](#footnote-ref-7)
8. Acompañar anexo al contrato. [↑](#footnote-ref-8)
9. El tanteo y retracto urbanístico es el derecho de una Administración Pública a adquirir una vivienda con carácter preferente a un tercero, o a recuperarla después de que se haya vendido, si está en un área específica respecto a la que se haya regulado la existencia de tal limitación. [↑](#footnote-ref-9)
10. Incluir el número del IBAN. [↑](#footnote-ref-10)
11. Incluir el banco de la cuenta bancaria. [↑](#footnote-ref-11)
12. Si las arras se van a entregar en un momento posterior a la firma del contrato, sustituir este párrafo por estos:

    1. La cantidad de **[\*] EUROS (\*€)** será pagada por la Compradora a la Vendedora dentro del plazo máximo de [\*] días desde la fecha de firma de este contrato, es decir, en todo caso antes del próximo día [\*]. Dicho importe se pagará por la Compradora mediante transferencia bancaria, realizada a la cuenta bancaria con IBAN número [\*] abierta a nombre de la Vendedora en [\*] y designada por éste a estos efectos.

    Esta contrato sólo desplegará sus efectos cuando tenga lugar el pago de las arras por la Compradora. Para ello, tras el pago, se incorporará a este contrato la acreditación del pago, como **Anexo**, mediante copia de la transferencia bancaria.

    Si llegada la fecha máxima citada la Compradora no hubiese realizado el pago del importe señalado, este Contrato quedará automáticamente resuelto y sin efecto alguno, sin que ninguna de las Partes tenga nada que reclamar a la otra, y la Vendedora, desde dicho momento, podrá disponer de la Vivienda libremente. [↑](#footnote-ref-12)
13. Incluir el importe de las arras. [↑](#footnote-ref-13)
14. Incluir el doble del importe de las arras, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.454 del Código Civil y en consideración a la configuración del pago realizado en este acto por la Compradora como arras penitenciales. [↑](#footnote-ref-14)
15. Elegir una opción:

    según Ley, es decir, los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta de la Vendedora, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta de la Compradora.

    por la Compradora. [↑](#footnote-ref-15)
16. Incluir el año en el que se firma el contrato. [↑](#footnote-ref-16)
17. Días naturales: incluye todos los días (hábiles e inhábiles). [↑](#footnote-ref-17)
18. Por ejemlplo, Whatsapp +34 XXX XX XX XX, Telegram +34 XXX XX XX XX o SMS +34 XXX XX XX XX. [↑](#footnote-ref-18)
19. Si las Partes prefieren que las disputas se resuelvan en arbitraje, sustituir este párrafo por este:

    Para cuantas cuestiones se planteen en la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Contrato, las partes, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamenteal Arbitraje Notarial de derecho de la Fundación Notarial Signum dependiente del Colegio Notarial de Madrid, a quien se encomienda la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje de acuerdo con su Reglamento vigente al inicio del arbitraje / órgano arbitral que elijan las partes*.* [↑](#footnote-ref-19)