

## **contrato privado de compraventa entre particulares con entrega de arras o señal**

En \*, a \*

REUNIDOS:

De una parte, como parte vendedora: (1)

Los cónyuges casados en régimen de gananciales DON \* y DOÑA \*, mayores de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle \*, número \*, de la localidad de \*, y con D.N.I. números \*

De otra parte, como parte compradora:

DON \*, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con Doña \*, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle \*, número \*, de la localidad de \*, y con D.N.I. número \*

Ambas partes contratantes se reconocen recíprocamente capacidad legal para formalizar este contrato privado de compraventa, haciendo constar que intervienen en el mismo en su propio nombre y derecho.

### ANTECEDENTES

#### I.- FINCA OBJETO DE ESTE CONTRATO

Los cónyuges \* declaran que son dueños en pleno dominio y como bien ganancial de la siguiente finca:

\*

REFERENCIA CATASTRAL: \*

INSCRIPCIÓN: La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad de \* al tomo \*, libro \*, folio \*, finca registral número \*

TITULO: La finca descrita les pertenece por \*, según resulta de la escritura de \* otorgada ante el Notario de \*, Don \*, el día \*

#### II.- ESTADO DE CARGAS

La parte vendedora declara que la finca objeto de este contrato está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo, remitiéndose en todo caso a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad.

#### III.- SITUACIÓN ARRENDATICIA

Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifestación de la parte vendedora, que acepta la parte compradora

IV.- De conformidad con los antecedentes expuestos, las personas que suscriben este documento tienen convenido un CONTRATO DE COMPRAVENTA sobre la finca descrita anteriormente con arreglo a las estipulaciones que se expresan a continuación.

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- COMPRAVENTA

Los cónyuges \* venden la finca descrita en el antecedente primero (I) de este contrato a DON \*, que la compra para su sociedad conyugal de gananciales.

### SEGUNDA.- PRECIO DE VENTA

El precio alzado de esta compraventa es el de \_\_\_\_\_ EUROS.  
La parte compradora entrega a la parte vendedora en el momento de la firma de este contrato, en el concepto de arras o señal, la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS, mediante la entrega de un cheque nominativo con el expresado importe, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.170 del Código Civil, correspondiente al número \_\_\_\_\_ expedido con cargo a la cuenta número \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_.

El resto del precio se abonará por la parte compradora a la parte vendedora, sin devengar intereses, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que es el expresado en la estipulación tercera de este contrato.

### TERCERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA Y TRANSMISION DE LA FINCA

Las partes contratantes se obligan a elevar a escritura pública este contrato privado de compraventa mediante su comparecencia ante el Notario de \_\_\_\_\_,  
Don \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa implicará la entrega de la finca vendida, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa.

### CUARTA.- GASTOS

Serán de cuenta de la parte vendedora el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y cualesquiera gastos que deriven de actos previos al otorgamiento de la escritura de compraventa y que sean necesarios para el otorgamiento de la misma y su inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, serán de cuenta de la parte vendedora todos los gastos notariales, registrales, fiscales o de otro tipo que deriven del otorgamiento e inscripción de la escritura de obra nueva y división horizontal, del préstamo hipotecario concedido al promotor, y de la cancelación de embargos, hipotecas, condiciones resolutorias expresas, precios aplazados o cualesquiera otras cargas que recaigan sobre la finca vendida en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Serán de cuenta de la parte compradora los impuestos de cualquier tipo que graven la adquisición de la finca comprada en virtud de este contrato, los honorarios notariales por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los honorarios registrales por la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte compradora de la adquisición efectuada

#### QUINTA.- CARGAS NO APARENTES

La parte vendedora declara que se encuentra al corriente en el pago de los impuestos que gravan la titularidad de la finca vendida en virtud de este contrato.

La parte vendedora declara igualmente, a los efectos prevenidos en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios de que forma parte la finca vendida.

Esto no obstante, si la parte vendedora adeudase en la fecha de este contrato cualquier cantidad derivada de la liquidación de Impuestos que graven la propiedad de la finca vendida, o bien adeudase a la comunidad de propietarios en la fecha de la firma de este contrato cualquier cantidad derivada de los gastos generales de la comunidad, dicha parte vendedora asume expresamente la obligación de pago de tales cantidades pendientes de abono.

La obligación de pago asumida por la parte vendedora se entiende sin perjuicio de que la finca vendida quede legalmente afecta al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los ejercicios vencidos y no satisfechos, así como también al pago de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

#### SEXTA.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Sin perjuicio de la fecha legal de devengo del Impuesto de Bienes Inmuebles y del carácter de sujeto pasivo del mismo de la persona que en tal fecha resulte propietario de la finca objeto de este contrato, ambas partes contratantes acuerdan que el importe del citado impuesto correspondiente al año de la fecha de este contrato, se prorrateará entre la parte vendedora y la parte compradora en proporción al número de días que cada parte contratante haya sido propietaria de la finca durante el año del devengo del impuesto. A estos efectos, se entiende que la parte compradora deviene propietaria de la finca objeto de este contrato en la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo que de la propia escritura resulte otra cosa.

#### SÉPTIMA.- RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR MEDIAR ARRAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 1.454 del Código Civil, el presente contrato de compraventa podrá rescindirse a instancia de la parte compradora o de la parte vendedora. En el caso de rescisión del contrato a instancia de la parte compradora, ésta se allanará a perder la cantidad entregada como arras o señal, y en el caso de rescisión a instancia de la parte vendedora, ésta deberá devolver a la parte compradora una cantidad equivalente al doble de la cantidad entregada como arras o señal.

Nota El contrato de arras o señal es un contrato de compraventa en el que el comprador anticipa al vendedor una parte del precio total estipulado, haciendo constar expresamente que tal entrega se hace en el concepto de arras o señal, lo que implica según el artículo 1.454 del Código Civil que tanto el comprador como el vendedor tienen derecho a rescindir unilateralmente el contrato de compraventa, con la simple condición o requisito de que si el comprador rescinde el contrato perderá lo entregado como arras o señal, y si es el vendedor el que rescinde la compraventa, deberá devolver al comprador una cantidad igual al doble de lo entregado como arras o señal. Las arras o señal representan un concepto distinto del simple anticipo de parte del precio de venta. En este último caso, nos encontramos ante un contrato con precio aplazado, pero en el que ni el vendedor ni el comprador pueden rescindir unilateralmente el contrato. Las arras o señal son de interpretación restrictiva y, por tanto, requieren que conste de una manera expresa en el contrato que la entrega de una cantidad a cuenta del precio total estipulado se hace precisamente en ese concepto de arras o señal y no en el de simple anticipo de un precio aplazado