



# El contrato de arras

Un contrato de arras es un acuerdo entre dos particulares para realizar la compraventa de una vivienda en el futuro. El vendedor se compromete a entregar la casa en la fecha pactada, y el comprador deja una cantidad como señal (o arras) que se descuenta del precio final.

## Tipos de arras

### confirmatorias

confirman el compormiso de las partes con la compraventa. Si no se especifica el tipo de arras, este es el que aplica por defecto.

### penales

si se incumple el acuerdo, las arras se pierden (comprador) o se devuelven por duplicado (vendedor), y se puede exigir el cumplimiento del contrato.

### de desistimiento

cualquiera de las partes puede romper el acuerdo unilateralmente de manera legal, pero conllevan las mismas penalizaciones económicas que las arras penales.

## Partes del contrato

### Contrato de arras o señal



Datos personales  
Del comprador y vendedor

**De una parte:** Don/ña ..... , mayor de edad, soltero/a, provisto/a de DNI número ..... , vecino/a de ..... , c/ .....  
**De otra parte:** Don/ña ..... , mayor de edad, soltero/a, provisto/a de DNI número ..... , vecino/a de ..... , c/ .....

### INTERVIENEN

En su propio nombre y derecho y se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento, lo que llevan a efecto bajo los siguientes:



### Texto jurídico

Texto jurídico estándar que acredita que ambas partes pueden firmar legamente este contrato (son mayores de edad, lo que acreditan en el contrato es cierto, etc.).



### Detalles de la vivienda

Descripción detallada de la vivienda: dirección, referencia catastral y características (superficie, garaje, trastero...).

### ANTECEDENTES

**I.-** Que Don/ña ..... es dueño/a de la vivienda situada en ..... , c/ ..... , nº ..... , piso ..... , con inscripción en el Registro de la Propiedad de ..... número ..... en el tomo ..... , libro ..... , folio ..... , finca número ..... , inscripción .....

**Cargas.-** Asevera la parte vendedora que la finca se encuentra libre de toda carga, gravamen y limitación.

**Situación arrendaticia.-** Libre, según aseveran, de arrendatarios, ocupantes y precaristas.

Podemos encontrarnos con que la vivienda se encuentre hipotecada. En este caso, el precio de venta siempre debe ser mayor a la hipoteca.

Si la vivienda está hipotecada, embargada, tiene deudas con la comunidad, no está al corriente del pago del IBI, etc., debe reflejarse aquí.

El comprador debe acreditar que la vivienda no se encuentra alquilada ni ocupada o, de ser así, bajo qué condiciones lo está.

**II.-** Expuesto lo que antecede, los señores comparecientes



### Detalles del acuerdo

Este epígrafe contiene el grueso del acuerdo. Se añaden tantos puntos como sean necesarios para especificar todos los datos clave.

### CONVIENEN

**Primero.-** Don/ña ..... se obliga a vender a Don/ña ..... , que se obliga a comprar, la finca descrita en el antecedente I, en estado libre de cargas y de arrendamientos, como cuerpo cierto , con cuanto le sea principal, accesorio, integrante y dependiente y al corriente de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, por el precio de ..... euros.

El precio total de la operación.

El precio total de las arras.

**Segundo.-** Don/ña ..... entrega a Don/ña ..... a cuenta y como arras o señal de la compra-venta futura, la cantidad de ..... euros, que perderá si se incumpliera lo convenido en el presente documento, o tendrá derecho a percibir doblada si el incumplimiento se produjere por los vendedores.

La penalización en caso de ruptura unilateral del contrato.

**Tercero.-** Don/ña ..... se obliga a entregar el resto del precio en el plazo máximo de ..... días naturales. El otorgamiento de la escritura pública de compra-venta se producirá simultáneamente al pago del expresado resto del precio.

El plazo máximo para que el comprador entregue el importe restante de la venta.

Cuándo se realizará la escritura pública de compraventa.

**Cuarto.-** Todos los gastos e impuestos y derechos de este contrato y de la escritura pública de compra-venta que en su día se otorgue, hasta su inscripción en el Registro de la propiedad serán de cuenta de la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía), que pagará la parte vendedora.

La elección del notario autorizante de la referida escritura corresponderá a la parte compradora. Los gastos del inmueble anteriores al otorgamiento de la escritura pública serán de cuenta de la parte vendedora.



Cierre del contrato con fecha y firmas.

A quién corresponden los gastos derivados de la operación.

En ..... , a ..... de ..... de 20 .....

La parte vendedora

La parte compradora