

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Madrid, a de JUNIO de 2019

REUNIDOS

De una parte: **D.** con DNI, y domicilio a los efectos en Calle 4, 28.....Madrid, en adelante la **VENDEDOR**

Y de otra **D^a**, con DNI con domicilio a los efectos en calle 51 bj A. 28220 Madrid en adelante **COMPRADORA**

INTERVIENEN

El VENDEDORen nombre y representación de la Propiedad

La COMPRADORA en su propio nombre

Reconociéndose ambas partes mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que en el mismo dimanen, de su libre y espontánea voluntad.

EXPONEN

1.- Que es dueño del% en pleno dominio con carácter privativo de la siguiente finca:

FINCA URBANA:

SUPERFICIE: Ocupa una superficie de metros cuadrados.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios, ocupantes y cualquier otra posesión ajena.

REFERENCIA CATASTRAL:

4.- Que la COMPRADORA está interesada en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el punto anterior, libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

5.- Que, habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo, establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La COMPRADORA está interesada en la adquisición de la finca anteriormente descrita y visitada, por lo que en este acto entregan a la PARTE VENDEDORA, en concepto de **ARRAS PENITENCIALES**, la cantidad de **EUROS** (.....**€**) mediante una transferencia bancaria con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil

SEGUNDA.- El precio de la compra-venta del inmueble se fija en la cantidad de **MIL EUROS** (.....**-€**).

El pago se realizará de la siguiente forma:

2.1.-**€** (..... **MIL EUROS**) en concepto de **Arras Penitenciales**, teniéndose en cuenta para tal fin todas las cantidades entregadas:

a.-)**€** (..... **EUROS**), que se entregaron como oferta de compra el día de de 2.019 por transferencia bancaria a la cuenta ES..... de

b.-)**€** (..... **EUROS**), que se entregan en el día de hoy para la firma de este documento, mediante transferencia bancaria a la cuenta ES..... desirviendo el presente documento como la más fiel y eficaz carta de pago, otorgando ambas partes expresamente a dichas cantidades el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de código Civil, que establece "Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas". Se adjunta fotocopias de los mencionados justificantes bancarios.

* Este documento tiene validez en el momento de la recepción de la transferencia en la cuenta indicada.

c.-) El resto, es decir, la cantidad de (**000,00.-€**), se entregará íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble

objeto del presente contrato mediante cheque bancario a favor deconforme y teniendo en consideración que resultó ya el íntegro perceptor de la cantidad entregada en concepto de arras (.....-€).

TERCERA.- El inmueble descrito en el Expositivo I se vende como cuerpo cierto, con cuantos usos derechos y servicios le sean inherentes y accesorios, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, al corriente en el pago de toda serie de gastos (en especial de los de Comunidad, luz y agua), tasas, contribuciones e impuestos.

CUARTA.- Todos los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compra-venta, incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública, correrán a cargo de la COMPRADORA, excepto el impuesto municipal de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) que correrá por cuenta del VENDEDOR y los gastos de intermediación que serán abonados por la parte vendedora. La vendedora se compromete a mandar una copia del impuesto mencionado pagado a la COMPRADORA en el plazo de un mes a contar desde la firma de la escritura pública de venta, con el fin de que ella pueda inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente a su nombre el inmueble objeto de este contrato.

QUINTA.- La escritura pública de compraventa se otorgará antes del día de de 2019

La Propietaria se compromete a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público.

La incomparecencia de cualquiera de las partes al acto de otorgamiento de la escritura pública conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil, salvo por causa de fuerza mayor fehacientemente probada.

SEXTA.- En el día del otorgamiento de la escritura pública, el vendedor deberá aportar inexcusablemente y como una de las condiciones de la futura compraventa, los documentos exigidos por la Notaría, entre otros: recibo del pago de IBI del año 2019, certificado registral actualizado, y cualquier otro documento que sea requerido por la Notaria.

SEPTIMA.- La COMPRADORA tomará posesión del inmueble en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

OCTAVA.- Si alguna de las partes no llevara a efecto la futura compraventa de la finca en escritura pública en el término y condiciones pactadas en la Estipulación anterior, se entenderá que ha habido un incumplimiento por su parte, conllevando para el incumplidor los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil.

Que la cantidad entregada en este acto en concepto de arras o señal se acoge a lo dispuesto en el art. 1.454 del Código Civil, en virtud de la cual, si hubiese mediado señal o arras en la operación de compra y venta cualquiera de las partes podrá rescindir la operación, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.

NOVENA.- Que para la resolución de cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas contenidas en el presente contrato, y con renuncia expresa a cualquier otro fuero o domicilio, las partes para se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, al ser este el lugar en el que se encuentra sito el inmueble objeto del presente contrato.

Y como prueba de conformidad firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento

EL VENDEDOR

LA COMPRADORA

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EN ESTE ACTO:

Fotocopias D.N.I. de ambas partes.

Fotocopia de la nota informativa registral del inmueble.

Fotocopia del resguardo de la transferencia efectuada

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Madrid, a 10 de Julio de 201

REUNIDOS

De una parte: **Dª XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con DNI XXXXXXXX-F, y domicilio a los efectos en Calle xxxxxxxxxxxxxxxx, 3, xxxxxxxxxxxx Madrid, en adelante la **VENDEDORA**

Y de otra **Dª XXXXXXXX**, con DNI xxxxxxxxxxxxxxxx, **D. XXXXXXXX** con NIE XXXXXXXXXM con domicilio en Madrid, calle La xxxxxxxx, 2 piso xxxlзда. 28020 Madrid en adelante **COMPRADORES**

INTERVIENEN

La VENDEDORA en su propio nombre y derecho

Los COMPRADORES en su propio y derecho

Reconociéndose ambas partes mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que en el mismo dimanen, de su libre y espontánea voluntad.

EXPONEN

1.- Que Dª XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX es dueña del 100% en pleno dominio con carácter privativo de la siguiente finca:

FINCA URBANA: Solar urbano situado en Madrid en la Calle del XXXXXXXX, 61 (antiguamente numero 15).

LINDEROS: <Pendiente actualizar nota simple>

FRENTE, por su fachada principal, al este, con la calle del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DERECHO, entrando, al norte, servidumbre reciproca de adosamiento con la parcela colindante.

SUPERFICIE: Ocupa una superficie de 300 metros cuadrados.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios, ocupantes y cualquier otra posesión ajena.

REFERENCIA CATASTRAL:

Nota SIMPLE ACTUALIZADA: Ver anexo

4.- Que los COMPRADORES están interesados en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el punto anterior, libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

5.- Que, habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo, establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los COMPRADORES están interesados en la adquisición de la finca anteriormente descrita y visitada, por lo que en este acto entregan a la PARTE VENDEDORA, en concepto de **ARRAS PENITENCIALES**, la cantidad de **VEINTE MIL EUROS (20.000.-€)**, mediante cheque bancario o mediante una transferencia bancaria (ESPECIFICAR METODO DE PAGO), con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil

SEGUNDA.- El precio de la compra-venta del inmueble se fija en la cantidad de **QUINIENTOS TREINTA MIL EUROS (530.000,00.-€)**.

El pago se realizará de la siguiente forma:

- La cantidad de **VEINTE MIL EUROS (20.000.-€)**, que se entregan en este acto, mediante cheque bancario o mediante una transferencia bancaria (ESPECIFICAR METODO DE PAGO), a favor de, **D^a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con DNI XXXXXXXX-F**, (a la cuenta **ES1XX de XXX en caso de ser por transferencia**) sirviendo el presente documento como la más fiel y eficaz carta de pago, otorgando ambas partes expresamente a dichas cantidades el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de código Civil, que establece “Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas”. Se adjunta fotocopias de los mencionados justificantes bancarios.

* Este documento tiene validez en el momento de la recepción de la transferencia en la cuenta indicada.

- El resto, es decir, la cantidad de **QUINIENTOS DIEZ MIL EUROS (510.000,00.-€)**, se entregará

íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato mediante cheque bancarios a favor de **Dña. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con **DNI XXXXXXXX-F** conforme y teniendo en consideración que Dña XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX resultó ya la íntegra perceptora de la cantidad entregada en concepto de arras (20.000.-€).

TERCERA.- El inmueble descrito en el Expositivo I se vende como cuerpo cierto, con cuantos usos derechos y servicios le sean inherentes y accesorios, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, al corriente en el pago de toda serie de gastos (en especial de los de Comunidad, luz y agua), tasas, contribuciones e impuestos.

La parte compradora es conocedora del expediente abierto con el Ayuntamiento de Madrid en el que se solicitan acciones de demolición y limpieza para mantener la seguridad de la finca descrita y ASUMEN el coste de dichas acciones según presupuestos adjuntos que han sido presentados en el Registro del Ayuntamiento de Madrid (Departamento de.....) con fecha, eximiendo a Dña. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de cualquier exigencia posterior de desescombro, demolición, limpieza, etc, que pudiera surgir.

CUARTA.- Todos los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compra-venta, incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública, correrán a cargo de los COMPRADORES, excepto el impuesto municipal de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) que correrá por cuenta de los VENEDORES y los gastos de intermediación que serán abonados por la parte vendedora. La vendedora se compromete a mandar una copia del impuesto mencionado pagado a los vendedores en el plazo de un mes a contar desde la firma de la escritura pública de venta, con el fin de que ellos puedan inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente a su nombre el inmueble objeto de este contrato.

QUINTA.- La escritura pública de compraventa se otorgará antes del día XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Los VENEDORES se comprometen a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público.

La incomparecencia de cualquiera de las partes al acto de otorgamiento de la escritura pública conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil, salvo por causa de fuerza mayor fehacientemente probada.

SEXTA.- En el día del otorgamiento de la escritura pública, el vendedor deberá aportar inexcusablemente y como una de las condiciones de la futura compraventa, los documentos exigidos por la Notaría, entre otros: recibo del pago de IBI del año 2018, certificado registral actualizado, y

cualquier otro documento que sea requerido por la Notaria.

SEPTIMA.- Los COMPRADORES tomarán posesión del inmueble en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

OCTAVA.- Si alguna de las partes no llevara a efecto la futura compraventa de la finca en escritura pública en el término y condiciones pactadas en la Estipulación anterior, se entenderá que ha habido un incumplimiento por su parte, conllevando para el incumplidor los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil.

Que la cantidad entregada en este acto en concepto de arras o señal se acoge a lo dispuesto en el art. 1.454 del Código Civil, en virtud de la cual, si hubiese mediado señal o arras en la operación de compra y venta cualquiera de las partes podrá rescindir la operación, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.

NOVENA.- Que para la resolución de cuantas cuestiones litigiosas pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas contenidas en el presente contrato, y con renuncia expresa a cualquier otro fuero o domicilio, las partes para se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, al ser este el lugar en el que se encuentra sito el inmueble objeto del presente contrato.

Y como prueba de conformidad firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento

LA VENDEDORA

LOS COMPRADORES

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EN ESTE ACTO:

Fotocopias D.N.I. de ambas partes.

Fotocopia de la nota informativa registral del inmueble.

Fotocopia del resguardo de la transferencia efectuada

Cédula Urbanística de la Parcela

Presupuestos Arquitecto de Acciones de Seguridad

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Madrid, a 20 de Abril de 2018.

REUNIDOS

Dña. M^a, nacida el 20 de octubre de 1.927, viuda, con N.I.F. N^o, vecina de Madrid, con domicilio en calle de, 6, 5^o 1, COPROPIETARIA y USUFRUCTUARIA y su hijo **DON**, mayor de edad, con NIF n^o, a su vez, nudo propietario de dos sextas partes del referido piso sito en esta capital, calle de, 6, 5^o 1, con referencia catastral En adelante la PARTE VENDEDORA (o los VENEDORES).

Los cónyuges **Dña.**, nacida el, con NIF n^o y **DON**, nacido el, con NIF n^o, casados en régimen de gananciales y con domicilio en Madrid, calle, en adelante la PARTE COMPRADORA (o los COMPRADORES).

INTERVIENEN

Los VENEDORES en su propio nombre y derecho.

Los COMPRADORES en su propio y derecho; reconociéndose ambas partes mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que en el mismo dimanen, de su libre y espontánea voluntad.

EXPONEN

1.- Que la PARTE VENDEDORA es PROPIETARIA del pleno dominio del piso que a continuación se describe:

URBANA: 26

..

2.- **CARGAS:** Sin cargas

3.- **SITUACIÓN POSESORÍA:**

El piso es el domicilio habitual de Doña Ma y está libre de arrendatarios y precaristas.

4.- Que los COMPRADORES están interesados en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el Antecedente anterior, en concepto de libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

5.- Que, habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo, establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los COMPRADORES están interesados en la adquisición de la finca anteriormente descrita por lo que en este acto entregan a la PARTE VENDEDORA, en concepto de **ARRAS PENITENCIALES**, la cantidad de **TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (31.500.-€)**, mediante cheque bancario, con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil

SEGUNDA.- El precio de la compra-venta del inmueble se fija en la cantidad de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (350.000,00.-€)**, cuyo pago se realizará de la siguiente forma:

- La cantidad de **TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500,00.-€)**, entregados mediante transferencia bancaria a, S.L. (.....) según documento de oferta de fecha de Marzo de 201.....
- La cantidad de **TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (31.500,00.-€)** que se entregan en este acto, mediante un **cheque bancario** emitido por con N° de serie y N°., **a favor de DNA.** sirviendo el presente documento como la más fiel y eficaz carta de pago, otorgando ambas partes expresamente a dichas cantidades el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de código Civil, que establece "*Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas*". Se adjunta fotocopias de los mencionados justificantes bancarios.
- El resto, es decir, la cantidad de **TRESCIENTOS QUINCE MIL EUROS (315.000,00.-€)**, se entregará íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato mediante respectivos cheques bancarios a favor de **Dña. M^a y DON conforme a su porcentaje en la propiedad y teniendo en consideración que Dña resultó ya la íntegra perceptora de la cantidad entregada en concepto de arras (31.500.-€).**

TERCERA.- El inmueble, cuando se otorgue la escritura pública de compra-venta, se transmitirá como cuerpo cierto y con cuanto le sea inherente y accesorio y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, libre de arrendatarios, cargas y gravámenes, siendo todos los gastos que conlleve la transmisión en esas condiciones por cuenta de la PARTE VENDEDORA.

CUARTA.- Los COMPRADORES exigen a los VENEDORES que han de inscribir las adjudicaciones testamentarias de Don, esposo y padre que fue de éstos, con carácter previo al otorgamiento de la ESCRITURA pública de COMPRAVENTA.

A tal efecto, los VENEDORES se comprometen a depositar en el Registro de la Propiedad de Madrid la ESCRITURA de PROTOCOLIZACIÓN del CUADERNO PARTICIONAL de la HERENCIA de Don, otorgada en su día ante el Notario de esta capital Don, el próximo lunes de abril de 201.....

Tan pronto como dichas adjudicaciones estén inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid, los VENEDORES se lo comunicarán a los COMPRADORES, **debiendo fijarse fecha para la firma de la ESCRITURA de COMPRAVENTA dentro de los QUINCE (15) DÍAS siguientes a dicha comunicación de la inscripción registral operada.**

En un escenario de plazo de espera habitual para dicha inscripción registral, no ha de haber mayor inconveniente para que la formalización de la Escritura de COMPRAVENTA pueda producirse, con todo, antes del 9 de junio de 2018.

De cualquier retraso inusual en la inscripción requerida, los VENEDORES informarán a los COMPRADORES para ajustar el otorgamiento a otra fecha posterior que, en principio, no debería exceder del 30 de junio de 2018.

Los VENEDORES se comprometen a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público.

La incomparecencia de cualquiera de las partes al acto de otorgamiento de la escritura pública, conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil, salvo por causa de fuerza mayor fehacientemente probada.

QUINTA.- Todos los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compra-venta, incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública, correrán a cargo de los COMPRADORES, excepto el impuesto municipal de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) que correrá por cuenta de los VENEDORES.

SEXTA.- Los COMPRADORES tomarán posesión del inmueble en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

SÉPTIMA.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, el vendedor pone a disposición del adquirente el certificado energético del inmueble objeto de la

compraventa, y que le será entregado al momento de la escritura pública de compraventa.

OCTAVA.- Los COMPRADORES podrán designar a un tercero durante la vigencia de este contrato, entendiendo por tercero a una sociedad en la que el comprador actual ostente una participación en la misma u otra persona física. Este tercero se subrogará en todos y cuantos derechos y obligaciones se deriven del presente, en los exactos términos establecidos, asumiendo la posición del comprador, siendo a favor de quien se producirá la transmisión efectiva de la propiedad, mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Dicha circunstancia deberá notificarse fehacientemente al vendedor con la identidad y datos completos de la sociedad. Cualquier gasto que pudiera generarse con motivo de este acto, serán por cuenta y cargo del comprador, no pudiendo repercutir los mencionados gastos al vendedor. "

NOVENA.- Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación de la ejecución o interpretación del presente contrato sea resuelta acudiendo a los Juzgados y Tribunales que con arreglo a las normas procesales vigentes resulten competentes.

Y, en prueba de conformidad con lo aquí estipulado, ambas partes firman el presente documento en cinco hojas numeradas a una cara, por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar "UT SUPRA".

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

Fotocopias D.N.I.s de ambas partes.

Fotocopia de la nota informativa registral del inmueble.

Fotocopia del comprobante de transferencia del importe de la reserva.

Fotocopia del cheque bancario emitido a nombre del vendedor.

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Madrid, a 19 de Diciembre de 201 .

REUNIDOS

De una parte, Dña., mayor de edad, estado civil casada, con domicilio en Pozuelo de Alarcón (Madrid), y D.N.I. Nº:....., en adelante EL VENDEDOR.

De otra, D., con D.N.I. Nº:, con domicilio en (Madrid), y Dña. con D.N.I. Nº:, con domicilio en calle Bis. 2ºB (Madrid), en adelante, ambos conjuntamente, LOS COMPRADORES y, junto con EL VENDEDOR, LAS PARTES.

Y, de otra parte, D., con D.N.I. Nº:, con domicilio, a estos efectos en C/ de (Madrid), en calidad de apoderado de la sociedad mercantil, S.L. (.....), con C.I.F. Nº:, en virtud de poder otorgado mediante escritura otorgada con fecha ante el Notario de D. con número de su protocolo, que declara en vigor, en adelante, EL INTERMEDIARIO.

INTERVIENEN

La primera, en nombre y representación de la sociedad mercantil domiciliada en Madrid en la calle, nº 6 con C.I.F. Nº: Actúa como apoderada de la sociedad según consta en la escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Madrid D. de fecha 01 de marzo de con protocolo número

Los segundos, en su propio y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que en el mismo dimanar, de su libre y espontánea voluntad.

El tercero, en nombre y representación de la sociedad mercantil S.L. domiciliada en Madrid en la calle con C.I.F. Nº: Actúa como apoderado de la sociedad según consta en la escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Madrid D. de fecha ____ de de con protocolo número

EXPONEN

1.- Que EL VENDEDOR es dueño de los inmuebles situados en Calle de
 Duplicado de Madrid que, a continuación, se describen:

URBANA. Finca número, piso primera derecha, de la casa situada en la calle 55, hoy número 51 duplicado, situado en la planta primera, sin contar las de sótano y baja, parte anterior de la casa. Dicha finca linda: frente, a la calle; izquierda entrando, el apartamento o piso primero izquierda y cajas de escalera; derecha, pared límite derecha de la casa y patio derecha; y fondo, la vivienda del portero.

Ocupa una superficie construida de 163 metros cuadrados (195 metros cuadrados, contando con el patio que es un elemento común de la casa), y una superficie útil de 131 metros cuadrados.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número . de Madrid, al tomo, libro, folio 175, finca Se adjunta nota simple como Anexo II al presente contrato.

Referencia Catastral:

URBANA. Un diecisieteavo de la siguiente finca (1/74=17/1.258): 1.B.- LOCAL DESTINADO A GARAJE, situado en las plantas baja y de sótano, de la casa número, hoyduplicado de la calle de de Madrid. Tiene acceso directo desde la calle por la planta baja y, en virtud de servidumbre, da acceso al local garaje de las casas colindantes números 51 y 53 de la misma calle. Linda: en planta baja, por su frente, con la calle; por la izquierda entrando, con el local comercial derecha, portal y cajas de escalera y garaje de la casa número 53 de la misma calle; derecha, pared límite derecha de la casa; y fondo, testero de la misma. En la planta de sótano linda: al frente, sótanos de los locales comerciales, caja de escalera y elementos comunes de la casa; izquierda entrando, garaje de la casa 53 de la misma calle; derecha, pared límite derecha de la casa; y fondo, testero de la misma. Este garaje está unido sin solución de continuidad, con los de las fincas números 51 y 53 de la misma calle, como consecuencia de la servidumbre aludida.

Ocupa una superficie construida de 824,25 metros cuadrados, de los que corresponden 372,73 metros cuadrados a la planta sótano y 451,57 metros cuadrados a la planta baja; y una superficie aproximada útil de 746,56 metros cuadrados, de los que corresponden 347,56 metros cuadrados a la planta baja de sótano y 398,68 metros cuadrados a la baja.

CUOTA. Le corresponde como participación en los elementos y gastos comunes de la finca una cuota de 12,933%.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad númerode Madrid, al libro, folio, finca número, inscripción 29.

PLAZA DE GARAJE: al piso le corresponde el uso exclusivo de la plaza númerosituada en la planta menos 1 del inmueble, conforme ha declarado EL VENDEDOR.

Referencia Catastral:

2.- CARGAS:

La indicada finca se halla al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos. , y gravada con cargas de servidumbres, como figura en la Nota informativa del registro de la propiedad de fecha 18 de diciembre de 201 que se incorpora como anexo al presente contrato.

3.- SITUACIÓN POSESORÍA:

Libre de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes.

4.- Que LOS COMPRADORES están interesados en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el Antecedente anterior, en concepto de libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

5.- Que, habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo, establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DE LA COMPRAVENTA.

LOS VENEDORES venden el pleno dominio de la finca descrita en el exponendo 1 a LOS COMPRADORES, quienes adquieren dicho inmueble sin cargas, como figura en la nota informativa simple del registro de la propiedad que se incorpora como anexo al presente contrato. La compraventa se efectúa como cuerpo cierto y en concepto, y con cuanto le sea inherente y accesorio y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.

SEGUNDA.- PRECIO.

El precio de la compraventa del inmueble se fija en la cantidad de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (650.000,00.-€)**, cuyo pago se realizará de la siguiente forma:

- La cantidad de **SESENTA Y CINCO MIL EUROS (65.000,00.-€)** que se entregan en este acto, mediante un cheque conformado emitido por _____ con N°. de serie _____, y N°. _____, a favor de y representan el 10% del importe total de la compra.

Dicho cheque quedará depositado hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en poder de la Intermediaria de la presente operación, momento en que la Intermediaria proceda a la entrega de dicho cheque conformado a EL VENDEDOR. La Intermediaria acepta el depósito en este acto.

....., S.L. (.....) actúa como intermediaria de la operación, sirviendo el presente documento como la más fiel y eficaz carta de pago, otorgando ambas partes expresamente a dicha cantidad el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de código Civil, que establece "Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas". Se adjunta fotocopias de los mencionados justificantes bancarios.

- El resto, es decir, la cantidad de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS, (585.000,00.-€)**, que representa el 90% del importe total de la compra, se entregará íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

TERCERA.- ESCRITURA PÚBLICA.

La escritura pública de compraventa se llevará a cabo, de común acuerdo entre las partes, como máximo el 20 de enero de 2018 ante el Notario que designe EL COMPRADOR, comunicándolo al vendedor con una antelación mínima de quince días a la fecha de la firma. EL VENDEDOR se compromete a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público. La incomparecencia de cualquiera de las parte al acto de otorgamiento de la escritura pública, conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil, salvo por causa de fuerza mayor fehacientemente probada.

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

En caso de que EL VENDEDOR, convocada al efecto no compareciere al citado otorgamiento de la escritura de compraventa, EL COMPRADOR, podrá exigir que se le indemnice con el doble del importe abonado en el acto de la firma de las arras penitenciales (130.000,00.-€), sin perjuicio de poder exigir además el cumplimiento de lo pactado en este contrato.

QUINTA.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

En caso de que EL COMPRADOR, convocado al efecto no compareciere al citado otorgamiento de la escritura, EL VENDEDOR, podrá quedarse con las arras como indemnización por daños (65.000€), sin perjuicio de poder exigir además el cumplimiento de lo pactado en este contrato.

SEXTA.- SANEAMIENTO Y EVICCIÓN.

EL VENDEDOR manifiesta que vende y transmite la Vivienda libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, ocupantes y al corriente de pagos de impuestos, arbitrios y contribuciones.

Al mismo tiempo EL VENDEDOR manifiesta que al piso le corresponde el uso exclusivo de la plaza de aparcamiento número 16 situada en la planta menos 1 de la casa.

Así mismo, EL VENDEDOR manifiesta que no existen derramas extraordinarias aprobadas por la Comunidad de Propietarios y que se encuentra al corriente del pago de todos los gastos de suministros de la Vivienda (i.e. luz, agua y gas).

EL VENDEDOR responderá por el saneamiento y evicción con arreglo a Ley.

SÉPTIMA.- GASTOS Y TRIBUTOS.

Las Partes acuerdan que los gastos y tributos que se deriven de la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad serán satisfechos por las mismas conforme a Derecho.

Específicamente, en relación con el Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante I.B.I.) correspondiente al año 2018, las Partes acuerdan que su importe se prorrateará entre ambas en proporción al tiempo que cada una de las Partes haya ostentando la titularidad dominical de la Vivienda objeto de la compraventa. De este forma, EL VENDEDOR, como sujeto pasivo del I.B.I., obligada al pago del mismo, podrá repercutir, previa acreditación del pago del I.B.I., la parte proporcional que le corresponda al COMPRADOR, el cual se compromete a realizar el pago de la parte que le corresponda en la cuenta bancaria que a estos efectos especifique EL VENDEDOR en la escritura de compraventa.

OCTAVA. POSESIÓN.

EL COMPRADOR tomará posesión del inmueble en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

NOVENA.- CERTIFICADO ENERGÉTICO.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, el vendedor pone a disposición del adquirente el certificado energético del inmueble objeto de la compraventa, y que le será entregado al momento de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA.- FUERO.

Ambas Partes, con renuncia de su fuero propio si lo tuvieran, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para la interpretación o cualquier cuestión litigiosa que se derive de este contrato.

Y para que conste, firman por triplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha "ut supra".

EL VENDEDOR

LOS COMPRADORES

DoñaDoña
.....

p.p.

.....

.....

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRAS

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de consumo se procede a informar e incorporar al contrato de arras del que el presente documento es anexo las siguientes CLAÚSULAS:

I.- Transcripción de los artículos 1.279 y 1.280.1 del Código Civil.

Artículo 1.279 Cc.- "Si la ley exigiera el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez".

Artículo 1.280.1 Cc.- "Deberán constar en documento público:

1º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles."

II.- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

III.- El derecho a la elección de Notario que corresponde al COMPRADOR, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

IV. Fotocopia de la nota informativa registral del inmueble.V. Fotocopias D.N.I.s de ambas partes.

V. Fotocopia C.I.F. de JUYALE, S.L.

VI. Fotocopia C.I.F. de PILUM REAL ESTATE, S.L.

VII. Fotocopia de la escritura de constitución de la Mercantil, S.L. y de otorgamiento de poderes a

VIII. Fotocopia de la escritura de constitución de la Mercantil, S.L. y de otorgamiento de poderes a D. _____.

IX. Fotocopia del cheque bancario emitido a nombre del vendedor.

OFERTA DE COMPRA

Dña. y D., con N.I.F. y D.N.I. Nº.: yrespectivamente, y domicilio en Calle,11 de Las Xxxx de Madrid (28232 Madrid), estado civil casados, en adelante los OFERTANTES, realizan, por medio del presente documento a Doña, mayor de edad, con N.I.F. Nº.: y Don, mayor de edad, con N.I.F. Nº.: ambos con domicilio en (Madrid) y actuando como Administradores Solidarios de, S.L., con C.I.F. Nº.:, en lo sucesivo, LOS VENDEDORES, y titulares del pleno dominio de 100% de esta finca sita en Madrid, **Calle de** de de Madrid (Madrid), con referencia catastral, la presente OFERTA DE COMPRA en las condiciones que se establecen para la adquisición del inmueble señalado anteriormente.

Dicha oferta de compra se realiza a través de (....., S.L., con C.I.F. Nº.:), la Agencia Inmobiliaria que tiene conferido el encargo de venta de dicho inmueble y que gestionará la oferta de compra a los solos efectos de intermediaria.

CONDICIONES DE LA OFERTA DE COMPRA PRECIO

DE COMPRA:

El precio ofrecido para la compra del inmueble es de **OCHOCIENTOS VENTIOCHO MIL EUROS 828.000,00 - €.**

FORMA DE PAGO:

A) En el presente acto, y para la compra del referido inmueble, el OFERTANTE, abona la cantidad de **OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (8.280,00.- €)**, correspondiente al 1% del precio total de la venta, mediante transferencia a nuestra cuenta de reservas ES3.....de, detallando su nombre, y como concepto: "Oferta Compra Referencia en concepto de **DEPÓSITO PARA OFERTA.**

La mencionada cantidad se recibe en concepto de depósito por la agencia RE/MAX Invest, quien actúa a todos los efectos como mera depositaria del dinero entregado en este acto por el ofertante para lo cual la agencia está debidamente facultada por la Propiedad, sin más obligación que la legislación vigente establece para quien actúa bajo este concepto, a la espera de la aceptación de la oferta por parte del VENDEDOR. En el caso de no aceptación por parte del VENDEDOR, esta cantidad se reintegraría en su totalidad al OFERTANTE. En el caso de que el mencionado contrato de Arras Penitenciales no se llevara a efecto en el plazo máximo de 15 días por causas imputables a la parte vendedora esta señal será devuelta en su totalidad; si, por el contrario, no llegara a celebrarse dicho contrato por causas imputables a

la parte compradora esta señal será retenida en su totalidad.

- B) Una vez que el VENDEDOR acepte la presente oferta, el OFERTANTE abonará **SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (74.520,00-€)**, correspondiente al 9% del precio total de la venta, cantidad que será entregada a la formalización del contrato de arras penitenciales que tendrá lugar antes del de de 201....., mediante transferencia bancaria o cheque bancario o efectivo. Dicha cantidad, junto con la cantidad anterior mencionada en el apartado A y recibida como depósito, sumarán el importe total de la CANTIDAD INICIAL a cuenta del precio de venta estipulado teniendo el carácter de arras penitenciales conforme a lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil, de tal modo que podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.
- C) El resto pendiente, **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (745.200,00-€)**, (correspondiente al 90% del precio total de venta) se abonará en el momento de elevación a público del CONTRATO DE COMPRAVENTA, en la forma que se haya establecido en dicho contrato, que tendrá lugar, como máximo, el día de abril del 201..

CARGAS: El inmueble se transmitirá como cuerpo cierto, libre de toda clase de cargas, gravámenes, inquilinos u ocupantes y al corriente de pago de impuestos, arbitrios y gastos de comunidad. En caso contrario se deducirá del precio final de venta por el comprador, el importe necesario para la cancelación económica y registral de las cargas existentes en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Compraventa.

FECHA Y LUGAR DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:

La Escritura Pública de Compraventa, habiendo acordado la fecha ambas partes, se otorgará como máximo el día de de 201....., ante el Notario que designe la parte compradora.

GASTOS E IMPUESTOS DE LA TRANSMISIÓN:

Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se generen como consecuencia de la compra-venta serán por cuenta del comprador, excepto el impuesto municipal del Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (antigua plusvalía), que corre por cuenta del vendedor.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

La presente oferta de compra está condicionada en todos sus aspectos a la aceptación expresa por parte de la propiedad o su representante, mediante el oportuno documento de ACEPTACIÓN. De ser aceptada por la propiedad o su representante se considerará a todos los efectos

perfeccionada la presente oferta, quedando pendiente la firma del contrato privado de compraventa según lo establecido en el apartado B) del presente documento, siempre y cuando se acepte por parte de la parte vendedora el poder otorgar la escritura de compraventa ante notario como fecha máxima el 2 de Abril de 2018.

VIGENCIA DE LA OFERTA:

La presente oferta será irrevocable durante el plazo de siete días hábiles, siendo la fecha límite el 18 de diciembre 2.017 a las 23:00 horas. Transcurrido dicho plazo, sin que haya sido aceptada por el propietario o su representante, quedará anulada y sin efecto, viniendo la inmobiliaria obligada a devolver al ofertante las cantidades por éste entregadas y que tenía la inmobiliaria en concepto de depósito.

Y en prueba de aceptación y conformidad, se firma el presente documento por duplicado en Madrid a de de 201.....

Dña.

D.

.....

LOS OFERTANTES