

## CONTRATO PRIVADO DE ARRAS PENITENCIALES

En Madrid, a 6 de noviembre de 2023

### REUNIDOS

**DE UNA PARTE: Don** [REDACTED] divorciado y con domicilio en [REDACTED] Madrid actuando en su propio nombre. (En adelante **EL VENDEDOR**).

**Y DE OTRA: Dña.** [REDACTED] en nombre y representación de DESHIRIA HOME REAL ESTATE SL. domiciliada en Calle Berna, 3, 1ºC, 28232, Las Rozas, Madrid y con CIF B-87318804. (En adelante **LA COMPRADORA**).

Ambas partes tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse en derecho y en su virtud,

### DECLARAN

I.- Que **Don** [REDACTED] es propietario, con pleno dominio, del siguiente inmueble:

Identificador único finca (IDUFIR): 28137000020304

Finca de madrid nº: 13694

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda

Dirección: CALLE ISLA DEL YESO, Número: 7, Portal: D, Planta: 1, Puerta: C

Referencia Catastral: 8713406VK3881D0009HD

Se adjunta, como **ANEXO I** al presente contrato, Nota Simple del Inmueble obtenida por EL VENDEDOR.



*Deshiria Home  
Real Estate S.L.  
B87318804*



**II.- ESTADO POSESORIO:** el Inmueble se transmitirá libre de arrendamientos, ocupantes y precaristas.

**III.- ESTADO DE CARGAS:** el Inmueble se halla gravado con la siguiente carga:

"Carga por DIVISIÓN HORIZONTAL Texto: VIVIENDA DE RENTA LIMITADA SUBVENCIONADA. Cédula de fecha 13 de octubre de 1964. Ley 15 de julio de 1954."

Carga que se entiende caducada a fecha hoy, por lo que, es el deber de EL VENDEDOR a realizar el registro de la cancelación de esta carga por caducidad antes de la firma de la Escritura Pública de compraventa.

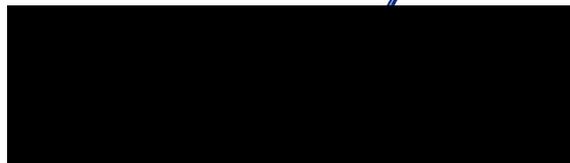
Como consecuencia del registro de la cancelación de la carga por caducidad, la vivienda se transmitirá libre de cargas, gravámenes y limitaciones, al corriente en el pago de impuestos, tasas, contribuciones, ni otros gastos de cualquier naturaleza y, como ya se ha mencionado, sin arrendatarios u ocupantes por cualquier título.

**IV.- SITUACIÓN URBANÍSTICA:** EL VENDEDOR manifiesta, bajo su entera responsabilidad, que el Inmueble no se encuentra fuera de ordenación u ordenanza urbanística, ni está sujeto a ningún régimen de protección pública, ni se encuentra afecto a ningún régimen de transformación urbanística; que no existe resolución administrativa y/o judicial en materia de disciplina urbanística que afecte o pudiere afectar al Inmueble, ni se encuentra en trámite procedimiento de esta naturaleza, ni se han realizado obras que pudieran ser objeto de ello, sino que la situación urbanística del Inmueble es absolutamente pacífica, encontrándose el Inmueble en suelo urbano consolidado y cuenta con la Licencia de Primera Ocupación o licencia o permiso análogo.

V.- Que **LA COMPRADORA** está interesada en adquirir dicho inmueble, por lo que ambas partes, por mediación del presente escrito, pactan el presente **CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES**, en base a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

  
  
Desfira Home  
Real Estate S.L.  
B87318804



PRIMERA.- Que **EL VENDEDOR** vende como cuerpo cierto, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, el inmueble descrito en el expositivo primero a **LA COMPRADORA** quien compra en totalidad al cien por ciento.

SEGUNDA.- El precio total de compraventa del citado inmueble es de **180.000€ (CIENTO OCHENTA MIL EUROS)**. La forma de pago del precio de compraventa se llevará a efecto de la siguiente manera:

- a) **EL VENDEDOR** ha recibido la cantidad de **2.000€ (DOS MIL EUROS)** a la firma de la propuesta de venta en concepto de arras o señal y parte de pago, a través de transferencia bancaria realizada a la agencia inmobiliaria PISOS RUBAN cuya copia se adjunta como ANEXO II al presente contrato.
- b)
- c) **EL VENDEDOR** recibe a la firma del presente documento la cantidad de **16.000€ (DIECISEIS MIL EUROS)** en concepto de arras o señal y parte de pago, a través de transferencia bancaria cuya copia se adjunta como ANEXO III al presente contrato.
- d) El resto, esto es la cantidad de, **162.000€ (CIENTO SESNTA Y DOS MIL EUROS)** serán entregados por **LA COMPRADORA** en el momento de la firma de la Escritura Pública de compraventa.

TERCERA.- Las partes se comprometen a formalizar la escritura pública de compraventa antes del día **30 DE NOVIEMBRE DE 2023** ante el Notario que designe **LA COMPRADORA**.

La entrega de llaves y toma de posesión se hará a la firma de la escritura pública, que se realizará libre de toda carga, gravamen, al corriente de todo pago, impuestos, y libre de arrendatarios y ocupantes.

Con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del Inmueble se entenderá transmitida la plena y pacífica posesión del mismo a **LA COMPRADORA**,



*Deshiria Home  
Real Estate S.L.  
B87318804*



en el estado de titularidad, posesorio, cargas y situación urbanística descritos en los Expositivos I, II, III, IV y V del presente contrato.

Asimismo, en la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa y de cara a verificar el cumplimiento, por la parte **EL VENDEDOR** de lo dispuesto en el Expositivo III el presente Contrato, se entregará por **EL VENDEDOR** a favor de la **LA COMPRADORA**: (i) copia de los suministros afectos al Inmueble, (ii) certificado original de la comunidad de propietarios en el que se ubica el Inmueble en el que se declare que no existen deudas, ni derramas pendientes de devengo, ni circunstancias conocidas que vayan a generar tales derramas, así como (iii) el correspondiente certificado de eficiencia energética y (iv) certificado de estar al corriente del pago del IBI.

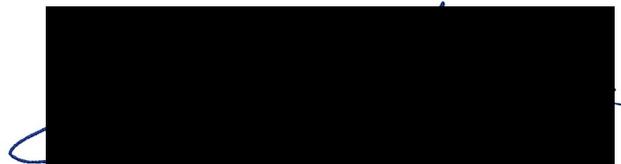
CUARTA.- Todos los gastos e impuestos derivados del presente contrato y de su elevación a Escritura Pública, salvo el Impuesto Municipal de Incremento sobre el Valor de los Terrenos, serán por cuenta de **LA COMPRADORA**.

QUINTA.- **EL VENDEDOR** manifiestan que los gastos comunitarios que afectan al inmueble objeto del presente contrato, están al corriente de pago y que la vivienda a la fecha de la firma del presente contrato se entrega libre de cualquier deuda. **EL VENDEDOR** seguirá pagando la cuota exigida por la comunidad mensualmente hasta el momento de elevación a Escritura Pública del presente contrato, cuando el pago de los gastos comunitarios pasará a ser por cuenta de **LA COMPRADORA**.

SEXTA.- Todos los gastos de electricidad y cualquier otro derivado de los inmuebles objeto del presente contrato, serán por cuenta de **EL VENDEDOR**, hasta el momento de elevar el presente contrato a Escritura Pública. A partir de ese momento, todos los gastos derivados del inmueble serán por cuenta de **LA COMPRADORA**, quien se obliga a poner a su nombre y domiciliar dichos suministros en un plazo no superior a quince días naturales después de producirse la entrega de llaves.



Desfina Home  
Real Estate S.L.  
B87318804



Así mismo el Impuesto de Bienes Inmuebles, correspondiente al ejercicio 2023 será abonado integro por **EL VENDEDOR**. Los sucesivos Impuestos de Bienes Inmuebles serán por cuenta de **LA COMPRADORA**. **LA COMPRADORA** se obliga en un plazo no superior a quince días naturales después de producirse la entrega de llaves a realizar la modificación censal oportuna, a efectos de dicho impuesto.

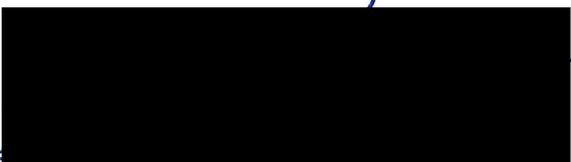
SEPTIMA.- Las arras señaladas en la estipulación segunda, apartado a) se consideran penitenciales y reguladas, según lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil, de tal manera que si llegada la fecha de elevación a Escritura Pública, ésta no pudiera realizarse por causa atribuible a **LA COMPRADORA**, quedará dicha cantidad en poder de **EL VENDEDOR**, y si fuese por causa atribuible a **EL VENDEDOR**, ésta se comprometen a devolverlas duplicadas en un máximo plazo de 3 (tres) días laborales.

No se considerará desistimiento, cualquier causa de fuerza mayor (debidamente acreditada), que impida a una o a ambas partes comparecer en la fecha anteriormente indicada y en la hora que, finalmente, se pacte, para el otorgamiento de la escritura de compraventa; obligándose en tal caso las partes a otorgar la escritura de compraventa en nueva fecha, pero en un plazo no superior a siete (7) días naturales a contar desde el día siguiente a la fecha en la que la referida causa de fuerza mayor haya finalizado.

OCTAVA.- Para cualquier cuestión litigiosa derivada de la aplicación del presente contrato, las partes se someten, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Madrid Capital.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente contrato junto con sus ANEXOS, en el lugar y fecha antes mencionados.

**EL VENDEDOR**



**LA COMPRADORA**



Desfina Home  
Real Estate S.L.  
887318804