

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

ARRAS CONTRACT

En Barcelona a XXXXXXXXXXXXXXX / *In Barcelona on the XXXXXXXXXXXXXXX*

REUNIDOS / GATHERED

De una parte, ____Nombre (Vendedor)_____, la parte VENDEDORA.

On the one hand, ____Name (Seller)_____, Hereinafter the SELLER party.

De otra parte, ____Nombre (Comprador)_____ En adelante, la parte COMPRADORA.

On the other hand, ____Name (Buyer)_____ Hereinafter the BUYER party.

INTERVIENEN / THEY ACT

Ambas en su propio nombre y derecho y en las representaciones indicadas anteriormente, y se reconocen capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento y la asunción de las obligaciones que del mismo dimanen y de su libre y espontánea voluntad.

Both parties, acting in their own names and with their corresponding capacities, mutually recognise their sufficient and legal capacity to commit themselves and especially to grant this present contract and to this effect,

EXPONEN / DECLARE

I.- Que **Nombre (Vendedor)** es propietaria del pleno dominio de las siguientes FINCAS:

DESCRIPCION INMUEBLE

CARGAS.- HIPOTECA.

La parte vendedora manifiesta que la misma ha sido económicamente cancelada, comprometiéndose a la solicitud de su cancelación registral con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

CONCERNING MORTGAGE: The seller estates that the mortgage has been economically cancelled, committing himself to ask the bank to cancel the mortgage in land registry prior to the signing of the purchase deed.

La parte vendedora se compromete con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a entregar la propiedad al corriente de pago de tributos y tasas. La propiedad se venderá libre de cargas, al día en el pago de impuestos, tasas, arbitrios, correspondiendo su situación catastral y registral con la real e inscrita como obra terminada y en perfecto cumplimiento de la legalidad urbanística, en especial, con certificado de eficiencia energética, y siendo la parte vendedora propietaria registral de la misma, de pleno derecho y sin ningún tipo de limitación. Si hubiera cualquier tipo de problema de legalidad del inmueble, el dinero entregado hasta el momento será devuelto.

The seller party undertakes prior to the signature of the public deed of purchase to deliver the property up to date in all payments of tributes, taxes. The property is sold free of any charges, taxes, expenses, etc., corresponding the catastral and the land registry description with the real description, registered as a finished construction, and in perfect fulfilment of the urban and construction laws, especially with the energy certificate, and being the vendors the complete owners in the land registry, without any kind of limitations. If there is any type of problem with the property's legal documents, the sellers will paid back the double of money paid by the buyer.

II.-

La parte vendedora se compromete con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a entregar la propiedad al corriente de pago de tributos y tasas. La propiedad se venderá libre de cargas, al día en el pago de impuestos, tasas, arbitrios, correspondiendo su situación catastral y registral con la real e inscrita como obra terminada y en perfecto cumplimiento de la legalidad urbanística, en especial, con certificado de eficiencia energética, y siendo la parte vendedora propietaria registral de

la misma, de pleno derecho y sin ningún tipo de limitación. Si hubiera cualquier tipo de problema de legalidad del inmueble, el dinero entregado hasta el momento será devuelto.

The seller party undertake prior to the signature of the public deed of purchase to deliver the property up to date in all payments of tributes, taxes. The property is sold free of any charges, taxes, expenses, etc., corresponding the catastral and the land registry description with the real description, registered as a finished construction, and in perfect fulfilment of the urban and construction laws, especially with the energy certificate, and being the vendors the complete owners in the land registry, without any kind of limitations. If there is any type of problem with the property's legal documents, the sellers will paid back the double of the money paid by the buyer.

III.- D^a Nombre (Vendedor) están interesadas en vender y Nombre (Comprador) está interesada en comprar las fincas descritas en el expositivo I y II, lo cual llevan a efecto, mediante el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE ARRAS PENITENCIALES, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1454 del código civil y en base a los siguientes,

*IV.- That Name (Seller) interested in selling to Name (Buyer) who is interested in purchasing the above real estate identified in Expositive I and II, they hereby execute it through the present **ARRAS CONTRACT, subject to the provisions of art. 1454 of the civil code and based on the following***

PACTOS

PRIMERA.- Que Nombre (Vendedor) se obligan a vender al Nombre (Comprador), que se obliga a comprar en plena propiedad, las TRES (3) fincas descritas en el EXPOSITIVO I y II, con cuanto les sea inherente y accesorio, libres de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de cuotas comunitarias, impuestos y tasas que graven la propiedad, con el contrato de arrendamiento antes citado en vigor, y con cuanto le sea de principal, accesorio, integrante y dependiente, así como todos los elementos construidos y reformas realizadas tanto por la propiedad, como por los anteriores arrendatarios.

*FIRST.- That Name (Seller) are committed to sell Name (Buyer) who is committed to buy the **THREE (3) properties described in the EXPOSITIVE I and II, with whatever inherent and accessory, free of charges and encumbrance, and current in the payment of community fees, taxes and fees that tax the property, with the rental contract mentioned above, and with all the improvements done by the seller and the previous tenants.***

SEGUNDO.- EL presente pacto de arras penitenciales se sujetará a las siguientes condiciones:

CONDICIÓN ESENCIAL SOBRE EL OBJETO DEL CONTRACTUAL: El objeto del presente contrato, pese a tratarse de tres fincas registrales e independientes, es único e indisoluble, esto es, deberán transmitirse de forma global y conjunta, siendo elevada esta condición por todas las partes a esencial del presente contrato. Por tanto, su incumplimiento, aunque sólo fuera imputable a una de las dos vendedoras, dará igualmente lugar a las consecuencias previstas en el apartado desistimiento de este contrato.

PRECIO: El precio de esta compraventa se establece de común acuerdo en **la cantidad de XXXXXX MIL EUROS (XXX.000,00€) que será satisfecho por la parte compradora en favor de la vendedora en la forma y términos siguientes:**

- a) La cantidad de **XXXXXX EUROS** que la parte compradora abonará mediante transferencia bancaria a _____, en concepto de arras penitenciales sujetas a las prescripciones del art. 1454 del C. Civil, en el plazo máximo de 2 días desde la firma del presente contrato, operando como condición suspensiva del presente contrato, el hecho que dicha transferencia sea efectiva en la cuenta bancaria designada en el plazo máximo indicado.
- b) Y el resto del precio de la compraventa, es decir, **XXXXX EUROS (XXX.000,00€)**, se abonara en el momento de otorgar escritura pública,

momento en que la parte vendedora deberá entregar la posesión de la propiedad a la parte compradora.

SECOND.- *This contract is subject to the following conditions:*

ESSENTIAL CONDITION ON THE SUBJECT OF THE CONTRACT: *The object of this contract, in spite of being three registers and independent estates, is unique and indissoluble, that is to say, they must be transmitted in a global and joint way, being elevated this condition by all the parts to essential Of this contract. Therefore, its breach, even if attributable to only one of the two sellers, will also give rise to the consequences provided for in the withdrawal of this contract.*

PRICE: *The price of this sale is stipulated at **XXXXX THOUSAND EUROS (XXX.000,00€)**, payable in the following way:*

- a) *The amount of **X THOUSAND EUROS (XX.000,00€)** that the buyer will pay by a bank transfer into the _____, as arras penitenciales of article 1454 C.Civil, within 2 days from the signing of this contract Operating as a condition precedent of this contract, the fact that such transfer is effective in the bank account designated in the maximum period indicated.*
- b) *The rest of the purchase price, **XXX THOUSAND EUROS (XX.000,00€)**, at the granting of the deeds before the Notary, moment at which the vendor will hand over the keys and the possession of the property to the purchaser.*

TERCERA.- Se fija como **fecha máxima** para la firma de la escritura pública **XX de octubre 20XX** en la Notaría de Barcelona que designe la parte compradora. No obstante, esta fecha puede adelantarse o retrasarse, si ambas partes están de acuerdo.

THIRD.- *The deadline for the granting deed of purchase is the xxth October 20xx, before the Notary of Barcelona chosen by the buyer. Nevertheless, this time can be anticipated or delayed if both parts agree.*

CUARTA.- La parte compradora podrá escriturar para sí o a nombre de la persona física o jurídica que ella designe, siempre y cuando se subrogue en las mismas condiciones establecidas en el presente contrato y aporte las mismas garantías que la parte compradora compareciente en el presente acto, corriendo con cuantos gastos e impuestos se deriven de ello.

***FOURTH.-** The buyer party grant the deed of purchase for himself or on behalf of a natural or legal person designated by the buyer, provided the new buyer subrogates in the same conditions set out in this contract and provide the same guarantees as the purchaser appearing in this act, being all the expenses of the buyer.*

QUINTA.- En caso de no formalizarse la escritura pública en el plazo previsto en la cláusula anterior, por causas imputables a los compradores, la parte vendedora requerirá por escrito a la parte compradora, y en el caso de no contestar a dicho requerimiento la parte compradora en 7 días hábiles, perderá la/s cantidad/es entregada/s hasta la fecha. Asimismo en el caso de que la parte vendedora incumpliera las obligaciones contraídas en virtud de este acuerdo, el comprador podrá optar por rescindir este acuerdo, y, en este caso, la parte vendedora deberá devolver a la parte compradora las cantidades recibidas hasta la fecha por duplicado.

***FIVETH.-** In the case that the final deeds of the property have not been signed on the date established in the previous clause, for responsibility of the buyers, the vendor will communicate by notary document to the buyer to complete, and, if the buyer does not attend this communication within 7 working days will lose the amounts already handed over, and this amount will be for the vendor.*

And if the vendors do not fulfill with the obligations stipulated in this contract, the buyers will have the option to cancel the contract. In this case, the seller party will refund the buyers the full amount of the amounts received by this contract by duplicate.

SEXTA.- La parte vendedora se compromete a entregar los inmuebles referenciados libre de cargas, afecciones, cargas y gravámenes, respondiendo en caso contrario de los mismos conforme a la Ley.

SIXTH.- The seller commits himself to deliver the property free of any charges and encumbrances, otherwise he will assume it.

SEPTIMA.- La parte vendedora se compromete a retirar toda publicidad sobre los inmuebles objeto del presente contrato.

SEVENTH.- The seller commits himself to remove all the publicity of the Properties object of this contract.

OCTAVA.- La parte vendedora se compromete a notificar en el plazo de 7 días desde la firma del presente contrato de forma fehaciente al arrendatario de las condiciones de venta, para que en el plazo de 30 días ejerza o renuncie a los derechos previstos en los artículos 25 y 31 LAU. La parte vendedora confirma en esta reunión que ya ha notificado al arrendatario las condiciones con fecha 8 de julio de 2017.

EIGHTH.- The sellers commits himself to notify within 7 days form the signing of this contract to the tenant the conditions of sale, for him to exercise or renounce to his rights granted in articles 25 y 31 LAU. The seller party confirm in this act that they already notify to the tenant the purchase conditions on the 08 Julio 2017.

NOVENA.- La escritura pública se otorgará por la parte vendedora en favor de la parte compradora, siendo los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa, impuestos, y de registro a cargo de la parte compradora. La plusvalía municipal (IIVTNU), así como el IBI correspondiente al ejercicio 2017 irán a cargo de la vendedora.

NINHT.- The public purchase deed will be granted by the vendor in favor of the purchaser; the expenses derived from the granting of the deed of the purchase-sale, taxes, land registry, will be paid by the purchaser; The plusvalía tax (IIVTNU) and the IBI 2017 will be paid by the seller.

DECIMO.- Para cualquier cuestión que surja del incumplimiento de este contrato y de su interpretación, ambas partes expresamente se someten a los tribunales de la ciudad de Barcelona, designando los domicilios especificados en el encabezamiento a efectos de

toda clase de citaciones, requerimientos y emplazamientos los consignados en este contrato, salvo posterior cambio, notificado de forma fehaciente a la otra parte, con expresa renuncia al fuero que por ley pudiera corresponderles, y se someten asimismo al derecho español. A efectos de interpretación únicamente sera valida la parte del contrato redactada en lengua castellana.

***TENTH.-** For any matters arising from the fulfilment or interpretation of this contract, both parties expressly submit themselves to the courts of the City of Barcelona, designating for all kinds of citations, requirements and locations theirs respective address consigned in this contract, except for later change, notified before to the other part expressly, renouncing the jurisdiction which could apply to them by Law and they submit themselves to Spanish Law. To the effects of interpretation of this contract, the Spanish version will be only binding.*

DECIMO PRIMERA.- Será responsabilidad del que incumpla el presente contrato todos los gastos que se ocasionen a la parte contraria, bien sean de carácter judicial como extrajudicial, incluidos los honorarios y suplidos de Abogado y Procurador, aunque su intervención no sea preceptiva conforme a ley.

***ELEVENTH.-** It will be the responsibility of the party that does not comply with this contract to pay for all the costs incurred by the other party, whether it are judicial or extrajudicial costs, included the fees and costs of the Solicitor and Court proxy, even if their intervention is not prescribed by law.*

Y para que así conste, suscriben el presente documento de arras, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados ut supra.

VENDEDOR

COMPRADOR