

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

Sant Climent de Llobregat, a ____ de _____ de 2026

REUNIDOS

VENEDORES:

Don **Abraham Roig Moreno**, mayor de edad, con DNI número **46.730.673-D**, y Doña **Silvia Bellsells Vilarroig**, mayor de edad, con DNI número **38.101.557-X**, cónyuges casados en régimen de separación de bienes, con domicilio en **calle Mixerris, número 4, Sant Climent de Llobregat (Barcelona, CP 08849)**.

COMPRADORES:

Don **Víctor Sanz Martínez**, mayor de edad, con DNI número **46.478.303-H**, y Doña **Alba Manchado Viruel**, mayor de edad, con DNI número **45.126.211-G**, con domicilio a efectos de notificaciones en **Ctra. de la Sentiu nº35, Gavá**, teléfono **695106553**, correo electrónico **alba.manchadoviruel@gmail.com**.

Todas las partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato y, al efecto,

EXPONEN

PRIMERO.

— **Descripción del inmueble.** Los vendedores son dueños, en pro-indiviso por mitad, de la siguiente finca urbana:

Local destinado a vivienda

, nivel tres (planta 3), puerta primera, escalera C del edificio número dos de Sant Climent de Llobregat, con entrada por la calle Doctor Lluís Barraquer, número 13, escalera C.

Superficies:

- Superficie construida (catastral):
ciento trece metros cuadrados (113 m²)
- Superficie útil/habitable: aproximadamente
noventa metros cuadrados (90 m²)

Con anejo de:

- Terraza de uso exclusivo en cubierta: aproximadamente
setenta y cinco metros cuadrados (75 m²)
- Plaza de parking número

CUATRO

en planta sótano (uso exclusivo y excluyente)

Datos catastrales:

- Referencia catastral:
6173101DF1767C0023GI
- Localización catastral: CL DOCTOR LLUIS BARRAQUER 13 Es:C Pl:03 Pt:01
- Clase: Urbano | Uso principal: Residencial
- Año construcción: 1998

Inscrita en:

Registro de la Propiedad número 4 de L'Hospitalet de Llobregat, Tomo 982, Libro 49 de Sant Climent de Llobregat, Folio 114, Finca registral número 2.334, inscripción 3ª.

SEGUNDO.

— **Voluntad de compraventa.** Las partes tienen interés en formalizar la compraventa del inmueble descrito, en los términos y condiciones que a continuación se detallan.

PACTAN

PRIMERO.

— **Naturaleza de las arras.** Las partes acuerdan expresamente que las presentes arras tienen carácter **penitencial**, al amparo de lo dispuesto en el artículo **1454 del Código Civil**, de modo que:

- Si el **comprador** desistiese de la operación, perderá las cantidades entregadas en concepto de arras.
- Si el **vendedor** desistiese de la operación, deberá devolver al comprador el **doble** de las cantidades recibidas en concepto de arras.

SEGUNDO.

— **Precio de compraventa.** El precio total pactado para la compraventa del inmueble es de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (380.000 €)**, que será satisfecho del siguiente modo:

- TREINTA Y OCHO MIL EUROS (38.000 €)** en el momento de la firma del presente contrato, en concepto de arras penitenciales (10% del precio total), mediante transferencia bancaria al número de cuenta IBAN: **ES30 0081 0900 8600 0468 7575** a nombre de **Silvia Balsells Vilarroig** (Banco Sabadell), cuyo justificante quedará incorporado como acreditativo del pago.
- El **resto del precio**, esto es, **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL EUROS (342.000 €)**, se abonará en el acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERO.

— **Plazo para la escritura pública.** Las partes se obligan a otorgar escritura pública de compraventa ante Notario en un plazo máximo de **NOVENTA (90) DÍAS NATURALES** contados desde la firma del presente contrato.

En caso de que transcurridos noventa (90) días naturales desde la firma del presente contrato no se hubiera otorgado la escritura pública de compraventa **por causa imputable al comprador**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho, perdiendo el comprador las cantidades entregadas en concepto de arras, que quedarán en poder de los vendedores en concepto de indemnización por incumplimiento.

El Notario será designado a elección del comprador.

CUARTO.

— **Cargas y gravámenes.** Los vendedores manifiestan que el inmueble se halla gravado con una hipoteca a favor de **Banco Sabadell**, contrato número **0081-8076722612**, con un capital pendiente de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (153.677,69 €)** a fecha de firma del presente contrato, tipo de interés fijo **1,90%** anual, vencimiento **31/12/2035**, cuota mensual **1.439,94 €**.

Los vendedores se comprometen a que en el momento del otorgamiento de la escritura pública el inmueble quede libre de dicha hipoteca, bien mediante su cancelación económica con cargo al precio de la compraventa, bien mediante cancelación registral previa.

En todo caso, el inmueble se transmitirá **libre de cargas, gravámenes y deudas de cualquier naturaleza**.

Nota: Los vendedores podrán ofrecer al comprador la posibilidad de subrogar la presente hipoteca a su nombre, en cuyo caso será responsabilidad del comprador gestionar la solicitud ante Banco Sabadell y asumir los costes derivados.

QUINTO.

— **Estado y disposición del inmueble.** Los vendedores se comprometen a entregar el inmueble completamente disponible, libre de ocupantes y en condiciones aptas para su uso inmediato en la fecha de otorgamiento de la escritura pública.

SEXTO.

— **Estado y aceptación del inmueble.** El comprador declara haber visitado el inmueble en su estado actual y aceptarlo en las condiciones en que se encuentra, sin que pueda alegar posteriormente desconocimiento de su estado físico, estructural o de conservación.

SÉPTIMO.

— **Certificado de eficiencia energética.** Los vendedores hacen entrega al comprador del Certificado de Eficiencia Energética del inmueble, con código de registro **3LNHS217X**, registrado el 09/04/2017 en el Registre Oficial de Certificació Energètica d'Edificis de Catalunya, con calificación energética **E** (emisiones).

OCTAVO.

— **Nota simple del Registro de la Propiedad.** Los vendedores se comprometen a proporcionar al comprador, a la máxima brevedad y sin coste, una nota simple actualizada expedida por el Registro de la Propiedad, con objeto de acreditar el estado de cargas y la exactitud de los datos registrales.

NOVENO.

— **Distribución de gastos e impuestos.** Los gastos e impuestos derivados de la compraventa se distribuirán conforme a la legislación vigente y al uso habitual:

Plusvalía municipal	VENEDORES
ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)	COMPRADOR
Gastos de Notaría	COMPRADOR
Gastos de inscripción registral	COMPRADOR
Gastos de cancelación de hipoteca	VENEDORES

DÉCIMO.

— **Forma de pago.** En el momento de la firma del presente contrato, el comprador abonará las arras mediante **transferencia bancaria inmediata** a la cuenta IBAN proporcionada por los vendedores.

En el acto de otorgamiento de la escritura pública, el pago del precio pendiente se realizará mediante **cheque bancario conformado** o **transferencia bancaria inmediata**, a elección del comprador. El Notario actuante dará fe del pago realizado.

UNDÉCIMO.

— **Comisiones y gastos intermediarios.** No hay intermediarios en la presente operación.

DUODÉCIMO.

— **Jurisdicción y ley aplicable.** Para cuantas cuestiones o litigios pudieran derivarse del presente contrato, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero si lo tuvieren, se someten a la **jurisdicción exclusiva de los Juzgados y Tribunales de**

Barcelona.

El presente contrato se rige por la legislación civil catalana, sin perjuicio de la aplicación supletoria del Código Civil español en lo no previsto en el Código Civil de Cataluña.

DISPOSICIONES FINALES

Validez del contrato: Ambas partes reconocen que el presente contrato vincula sus voluntades de forma obligatoria e irrevocable, constituyendo un acuerdo previo a la compraventa definitiva. El incumplimiento de cualesquiera de sus cláusulas dará derecho a la otra parte a exigir el cumplimiento o, en su caso, la resolución del contrato y las indemnizaciones por daños y perjuicios que correspondan.

Documento original: El presente contrato se suscribe en dos ejemplares, uno para cada parte, siendo ambos de igual validez y efecto.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LOS VENEDORES

LOS COMPRADORES

Abraham Roig Moreno
DNI 46.730.673-D

Víctor Sanz Martínez
DNI 46.478.303-H

Silvia Balsells Vilarroig
DNI 38.101.557-X

Alba Manchado Viruel
DNI 45.126.211-G