CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En _____, a _____ de _____ de 20_____.

1. Vendedor/a

Nombre y apellidos o razón social: _____ · DNI, NIE o NIF: _____

Domicilio: _____ · Teléfono: _____ · Email: _____

Vende como: ☐ particular ☐ empresa o profesional

2. Comprador/a

Nombre y apellidos o razón social: _____ · DNI, NIE o NIF: _____

Domicilio: _____ · Teléfono: _____ · Email: _____

3. Agencia que interviene (si la hay)

Nombre comercial: _____ · Razón social: _____ · NIF: _____

N.º de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios (si tu comunidad lo tiene): _____

Seguro de responsabilidad civil y garantía (si tu comunidad los exige): entidad _____ · n.º _____

La agencia no es parte de la compraventa. Firma para dejar constancia de que interviene y, si guarda las arras, de que las recibe.

4. El inmueble

Dirección: _____

Referencia catastral: _____ · Registro de la Propiedad de _____ · finca n.º _____

Anejos que entran en la venta (garaje, trastero): _____

Cargas que constan en la nota simple de fecha _____: _____

Situación: ☐ libre ☐ alquilado ☐ ocupado por el vendedor hasta la entrega

Muebles y electrodomésticos que se quedan: ☐ ninguno ☐ los del anexo firmado por las dos partes

5. Precio y forma de pago

Precio total: _____ €.

Arras que el comprador entrega hoy: _____ €, por ☐ transferencia a la cuenta _____ ☐ cheque n.º _____. Se descuentan del precio en la escritura.

Las arras se entregan: ☐ al vendedor ☐ a la agencia, que las guarda en depósito ☐ al notario _____, en depósito.

Resto del precio, _____ €, en la firma de la escritura pública.

☐ El comprador pagará _____ € del precio con un préstamo hipotecario.

6. Arras penitenciales

Las partes pactan de forma expresa que estas arras son penitenciales. Cualquiera de las dos puede desistir de la compraventa antes de la firma de la escritura.

Si desiste el comprador, pierde las arras. Si desiste el vendedor, devuelve las arras dobladas, es decir, las que recibió y otra cantidad igual, en _____ días desde que comunica que desiste.

Si las arras están en depósito: si desiste el comprador, quien las guarda las entrega al vendedor. Si desiste el vendedor, quien las guarda las devuelve al comprador y el vendedor le paga además la misma cantidad.

El desistimiento se comunica a la otra parte por escrito y por un medio que deje constancia (burofax, email con acuse o similar), antes de la fecha límite del punto 7.

Aparte de perder o devolver dobladas las arras, ninguna parte paga penalizaciones ni indemnizaciones por desistir.

Si una parte no acude a firmar la escritura en la fecha límite del punto 7 sin haber desistido, se entiende que desiste, con las consecuencias de este punto.

7. Escritura y entrega del inmueble

La escritura pública de compraventa se firma como muy tarde el _____, en la notaría _____.

Si el vendedor vende como empresa o profesional y el comprador es consumidor, el comprador elige notario.

El vendedor entrega las llaves y la posesión ☐ en la firma de la escritura ☐ el día _____, con un acta de entrega de llaves.

El vendedor entrega el inmueble libre de cargas, salvo _____, y libre de ocupantes. Si tiene hipoteca, la cancela a su cargo antes de la escritura o en el mismo acto con parte del precio.

En la escritura, el vendedor aporta el certificado de deudas con la comunidad de propietarios.

8. Si el banco no concede la hipoteca (marcar una)

☐ Si antes del _____ el comprador acredita por escrito que _____ (entidad) le ha denegado el préstamo del punto 5, y la denegación no se debe a su negligencia, el contrato queda sin efecto y el vendedor le devuelve las arras enteras en _____ días.

☐ No se pacta esta condición. Si el banco no concede el préstamo, el comprador puede desistir igualmente, pero pierde las arras como dice el punto 6.

9. Gastos e impuestos

Los gastos de otorgamiento de la escritura los paga el vendedor, y los de la primera copia y los posteriores a la venta, el comprador, salvo que se pacte otra cosa aquí: _____

Cada parte paga los impuestos que la ley le atribuye.

10. Información recibida antes de firmar

El comprador declara que, antes de firmar este contrato y de entregar las arras, ha recibido por escrito:

☐ Nota simple del Registro de la Propiedad, con las cargas

☐ Superficie útil del inmueble y de sus anejos

☐ Certificado de eficiencia energética

☐ Cédula de habitabilidad (en Cataluña y en las comunidades que la exigen)

☐ Antigüedad del edificio, servicios e instalaciones, y si está libre u ocupado

☐ Cuotas y derramas de la comunidad y gastos de comunidad pendientes de pago

☐ Último recibo del IBI

☐ Otros: _____

11. Protección de datos (agencia)

Responsable: [agencia], [dirección], [email].

Para qué usamos vuestros datos: dejar constancia de nuestra intervención en esta compraventa, hacer el seguimiento hasta la escritura y cumplir la ley de prevención del blanqueo de capitales.

Base legal: la obligación legal de identificar a quienes intervienen en la operación de la Ley 10/2010 (art. 6.1.c del RGPD), el encargo firmado con el vendedor (art. 6.1.b del RGPD) y el interés legítimo de la agencia en acreditar su intervención (art. 6.1.f del RGPD).

Cuánto tiempo: mientras dure la operación y, después, los plazos que marca la ley (la Ley 10/2010 obliga a guardar la documentación diez años).

Vuestros derechos: podéis pedir acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en [email]. También podéis reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

12. Firmas

Vendedor/a: _____ · Comprador/a: _____ · Agencia: _____

Se firman tres copias: una para cada parte y otra para la agencia.

Modelo orientativo revisado por Koltao el 20 de octubre de 2026 con la normativa estatal y la de Cataluña. No sustituye el consejo de un abogado ni del notario. Adáptalo a cada operación y a la normativa de tu comunidad.

Plantilla de Koltao · www.koltao.com/recursos/contrato-de-arras