CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

En Málaga, a 18 de noviembre de 2026.

REUNIDOS

De una parte, como parte vendedora: Antonio Ejemplo Pérez, con documento de identidad 12345678Z, con domicilio en Calle del Olmo 4, 29001 Málaga, casado en régimen de separación de bienes.

De otra parte, como parte compradora: Emma Example Smith, con documento de identidad Pasaporte 123456789, con domicilio en 14 Rose Lane, Londres (Reino Unido), soltera.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, actuando en su propio nombre y derecho, y

EXPONEN

Que la parte vendedora es propietaria de la finca sita en **Calle Larios 10, 3.º A, 29005 Málaga**, con referencia catastral 1234567AB1234C0001XY, inscrita como finca 23.456, Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga, con una superficie construida de 92.0 m², con los siguientes anejos: plaza de garaje n.º 14 y trastero n.º 3.

Que la parte compradora está interesada en adquirir dicha finca y la parte vendedora en transmitirla, por lo que acuerdan formalizar el presente contrato de arras penitenciales con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto. La parte vendedora se compromete a vender y la parte compradora a comprar la finca descrita, libre de ocupantes e inquilinos, por el precio y en las condiciones que se expresan a continuación.

Segunda. Precio. El precio total de la compraventa es de 285.000,00 €, que la parte compradora pagará de la siguiente forma: 15.000,00 € en este acto en concepto de arras, mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por la parte vendedora en este acto, y el resto, 270.000,00 €, en el momento del otorgamiento de la escritura pública.

Tercera. Arras penitenciales. Las partes pactan expresamente que la cantidad entregada tiene el carácter de arras penitenciales del artículo 1454 del Código Civil, de modo que cualquiera de ellas podrá desistir del contrato: si desiste la parte compradora, perderá la cantidad entregada; si desiste la parte vendedora, deberá devolverla duplicada (30.000,00 €). El desistimiento se comunicará por escrito a la otra parte antes de la fecha límite de la cláusula cuarta.

Cuarta. Escritura pública. La escritura pública de compraventa se otorgará antes del día 26/02/2027 en la notaría Notaría de D. Carlos Ejemplo, Málaga, en la fecha y hora que las partes acuerden con una antelación mínima de siete días. Si llegada la fecha límite la escritura no se ha otorgado por causa imputable a una de las partes, la otra podrá optar entre exigir el cumplimiento o aplicar la cláusula tercera.

Quinta. Cargas y situación. La finca está gravada con una hipoteca que la parte vendedora cancelará económica y registralmente en el mismo acto de la escritura con cargo al precio, entregando la certifica-

ción de deuda pendiente de la entidad acreedora.

Sexta. Gastos e impuestos. Los gastos e impuestos derivados de la compraventa se abonarán conforme a ley: el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y los gastos de cancelación de cargas corresponden a la parte vendedora; los gastos de notaría, registro y el impuesto que grave la adquisición, a la parte compradora.

Séptima. Entrega y estado. La posesión se entregará en el acto de la escritura, con la finca en el estado actual que la parte compradora declara conocer, con sus instalaciones en funcionamiento y el siguiente mobiliario incluido: Cocina equipada con electrodomésticos y armarios empotrados de los dormitorios.

Octava. Condición de financiación. La parte compradora manifiesta que financiará parte del precio con un préstamo hipotecario. Si antes del día 29/01/2027 acredita por escrito la denegación del préstamo por la entidad o entidades a las que lo haya solicitado, podrá desistir del contrato con derecho a la devolución íntegra de las arras en el plazo de diez días, sin penalización para ninguna de las partes.

Otros pactos. El vendedor entregará la vivienda recién pintada y con la caldera revisada. Las llaves se entregarán en la notaría el día de la escritura.

Jurisdicción. Para cualquier controversia las partes se someten a los juzgados y tribunales del lugar donde radica la finca, con renuncia a cualquier otro fuero. Las partes firman por duplicado en el lugar y fecha indicados.

_____

Fdo.: Antonio Ejemplo Pérez

_____

Fdo.: Emma Example Smith

PENITENTIAL DEPOSIT CONTRACT (ARRAS)

In Málaga, on 18 November 2026.

PARTIES

Of the one part, as seller: Antonio Ejemplo Pérez, holder of identity document 12345678Z, residing at Calle del Olmo 4, 29001 Málaga, casado en régimen de separación de bienes.

Of the other part, as buyer: Emma Example Smith, holder of identity document Pasaporte 123456789, residing at 14 Rose Lane, Londres (Reino Unido), soltera.

Both parties acknowledge sufficient legal capacity to contract, acting in their own name and right, and

RECITALS

That the seller owns the property located at **Calle Larios 10, 3.º A, 29005 Málaga**, cadastral reference 1234567AB1234C0001XY, registered as finca 23.456, Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga, with a built area of 92.0 m², with the following annexes: plaza de garaje n.º 14 y trastero n.º 3.

That the buyer wishes to acquire said property and the seller to transfer it, and therefore they agree to formalise this penitential deposit contract under the following

CLAUSES

First. Object. The seller undertakes to sell and the buyer to buy the described property, free of occupants and tenants, for the price and under the conditions set out below.

Second. Price. The total price is 285.000,00 €, which the buyer shall pay as follows: 15.000,00 € at this time as deposit (arras), by bank transfer to the account designated by the seller at this time, and the balance, 270.000,00 €, upon execution of the public deed.

Third. Penitential deposit. The parties expressly agree that the amount paid is a penitential deposit under article 1454 of the Spanish Civil Code, so that either party may withdraw from the contract: if the buyer withdraws, the buyer loses the amount paid; if the seller withdraws, the seller must return it twofold (30.000,00 €). Withdrawal shall be notified in writing to the other party before the deadline in clause four.

Fourth. Public deed. The public deed of sale shall be executed before 26/02/2027 at the notary office Notaría de D. Carlos Ejemplo, Málaga, on the date and time agreed by the parties with at least seven days' notice. If by the deadline the deed has not been executed for reasons attributable to one party, the other may choose between demanding performance or applying clause three.

Fifth. Charges and status. The property is encumbered with a mortgage that the seller will cancel financially and at the registry at the deed itself out of the price, delivering the creditor's outstanding-debt certificate.

Sixth. Costs and taxes. Costs and taxes of the sale shall be paid as per law: the municipal capital gains tax and the costs of cancelling charges fall on the seller; notary and registry fees and the tax on the acqui-

sition fall on the buyer.

Seventh. Delivery and condition. Possession shall be delivered at the deed, with the property in its current condition which the buyer declares to know, with its installations working and the following furniture included: Cocina equipada con electrodomésticos y armarios empotrados de los dormitorios.

Eighth. Financing condition. The buyer declares that part of the price will be financed with a mortgage loan. If before 29/01/2027 the buyer evidences in writing the refusal of the loan by the lender(s) applied to, the buyer may withdraw from the contract with full refund of the deposit within ten days, without penalty for either party.

Other agreements. El vendedor entregará la vivienda recién pintada y con la caldera revisada. Las llaves se entregarán en la notaría el día de la escritura.

Jurisdiction. For any dispute the parties submit to the courts of the place where the property is located, waiving any other forum. The parties sign in duplicate at the place and date indicated.

_____

Signed: Antonio Ejemplo Pérez

_____

Signed: Emma Example Smith

Antes de firmar: comprobaciones

Precio 285.000,00 € · Arras 15.000,00 € (5.26 %) · Resto en escritura 270.000,00 € · Fecha límite 26/02/2027 (100 días).

- Nota simple del Registro de la Propiedad pedida en los últimos días: titular, cargas, hipotecas, embargos y anotaciones. Debe coincidir con lo que dice el contrato.
- Certificado de la comunidad de propietarios de estar al corriente de pago y de derramas aprobadas pendientes.
- Último recibo del IBI y de la tasa de basuras pagados; referencia catastral coincidente con la del contrato.
- Certificado de eficiencia energética y, si el edificio tiene más de 50 años (o lo exige el municipio), la Inspección Técnica del Edificio favorable.
- Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación donde sea exigible (Cataluña, Comunidad Valenciana, Baleares, Navarra, Murcia…).
- Si hay inquilino, contrato de arrendamiento y acreditación de la renuncia o del ejercicio de su derecho de adquisición preferente.
- Identidad y capacidad de los firmantes: DNI o NIE en vigor; si es sociedad, poderes; si es matrimonio en gananciales, firman ambos cónyuges.
- Al menos un comprador no ha indicado DNI o NIE: para firmar la escritura y pagar el impuesto necesitará el NIE (se solicita en la Oficina de Extranjería o en el consulado) y una cuenta bancaria en España.

SI UNA PARTE SE ECHA ATRÁS

Las arras penitenciales permiten desistir pagando el precio pactado: el comprador pierde 15.000,00 € y el vendedor devuelve 30.000,00 €. Si quien incumple no paga, la otra parte puede reclamar judicialmente (juicio verbal hasta 15.000 euros, ordinario por encima) acompañando este contrato, el justificante del pago de las arras y la comunicación escrita de desistimiento o el requerimiento para escriturar. Guarda todo por escrito.

Contrato preparado con los datos facilitados por las partes. No supone asesoramiento individualizado; ante dudas sobre cargas, herencias, divorcios o compradores no residentes, consulta a un profesional antes de firmar.

Before signing: checks

Price 285.000,00 € · Deposit 15.000,00 € (5.26 %) · Balance at deed 270.000,00 € · Deadline 26/02/2027 (100 days).

- Land Registry extract (nota simple) requested in the last few days: owner, charges, mortgages, seizures and annotations. It must match the contract.
- Certificate from the homeowners' association that payments are up to date and of pending approved special levies.
- Latest paid property tax (IBI) and waste-fee receipts; cadastral reference matching the contract.
- Energy performance certificate and, if the building is over 50 years old (or the municipality requires it), a favourable building inspection.
- Habitability certificate or first-occupation licence where required (Catalonia, Valencia, Balearics, Navarre, Murcia…).
- If there is a tenant, the lease and evidence of their waiver or exercise of the pre-emption right.
- Identity and capacity of signatories: valid DNI or NIE; if a company, powers of attorney; if a marriage under community property, both spouses sign.
- At least one buyer has not provided a DNI or NIE: to sign the deed and pay the tax they will need an NIE (requested at the immigration office or consulate) and a Spanish bank account.

IF A PARTY BACKS OUT

Penitential arras allow withdrawal by paying the agreed price: the buyer loses 15.000,00 € and the seller returns 30.000,00 €. If the defaulting party does not pay, the other may claim in court (small-claims procedure up to 15,000 euros, ordinary procedure above) attaching this contract, the deposit payment receipt and the written withdrawal notice or the demand to execute the deed. Keep everything in writing.

Contract prepared with the data provided by the parties. It is not individualised advice; for doubts on charges, inheritances, divorces or non-resident buyers, consult a professional before signing.