

# Duplo

---

A B O G A D O S

## **El Contrato de Arras en el derecho inmobiliario español: otra herramienta útil en el sector.**

### **Introducción**

El contrato de arras, en el contexto del derecho inmobiliario español, es un acuerdo precontractual de gran importancia en las transacciones de bienes inmuebles. Este instrumento no solo aporta seguridad jurídica a las partes involucradas sino que también se adapta a diversas situaciones y necesidades del mercado inmobiliario. Este artículo busca ofrecer una explicación detallada sobre el contrato de arras, orientada a profesionales no jurídicos del sector inmobiliario, como constructores, arquitectos, y promotores inmobiliarios, abarcando su definición, características, tipos, diferencias entre estos, y aspectos particulares, todo ello sustentado en referencias doctrinales y jurisprudenciales.

### **Definición y Características Generales.**

El contrato de arras, conocido también como señal o anticipo, es un acuerdo precontractual donde las partes manifiestan su compromiso para comprar o vender una propiedad inmobiliaria, entregando una cantidad de dinero como garantía. Este acto tiene una doble función: asegura el cumplimiento del futuro contrato principal de compraventa y establece las consecuencias en caso de incumplimiento.

### **Tipos de Contratos de Arras y sus Diferencias.**

Existen principalmente tres tipos de contratos de arras, cada uno con características y efectos jurídicos distintos:

1. **Arras Confirmatorias:** Funcionan como prueba del contrato y de la obligación de las partes. En caso de incumplimiento, se aplican las sanciones generales del Código Civil, como la ejecución forzosa o la indemnización por daños y perjuicios.

2. Arras Penitenciales: Permiten a cualquiera de las partes desistir del contrato, perdiendo las arras si es el comprador, o devolviéndolas duplicadas si es el vendedor, según lo establecido en el artículo 1454 del Código Civil. Su flexibilidad las hace muy populares en el sector inmobiliario pero en contra tiene unas características muy específicas en su redacción, que por nuestra experiencia, pocas veces son recogidas.

3. Arras Penales: Establecen una penalización específica para el incumplimiento, sin excluir otras indemnizaciones por daños y perjuicios, si así se ha pactado. Su función principal es disuasoria.

### **Características Particulares**

- Relevancia Jurisprudencial: La jurisprudencia española ha sido fundamental en la interpretación y aplicación de los contratos de arras, especialmente en lo que respecta a las arras penitenciales. El Tribunal Supremo, en diversas sentencias, ha subrayado la necesidad de una clara expresión de voluntad para la aplicación de este tipo de arras y las consecuencias del incumplimiento. Insistimos en la especificidad en la redacción de las arras penitenciales que expresamente las establece, precisamente, el alto tribunal.

- Naturaleza Jurídica: Las arras constituyen un precontrato con efectos vinculantes y obligatorios. Su naturaleza jurídica varía según el tipo de arras, siendo esencial su correcta identificación para determinar los efectos jurídicos apropiados.

### **La Importancia de la Correcta Redacción en los Contratos de Arras.**

Una de las claves para el éxito y la eficacia de un contrato de arras reside en su correcta redacción. Este aspecto es crucial, ya que una redacción ambigua o inexacta puede llevar a interpretaciones erróneas o a disputas legales. La precisión en la redacción asegura que el contrato refleje fielmente la voluntad de las partes y determine claramente el tipo de arras elegido, así como sus consecuencias.

#### **Aspectos Clave en la Redacción:**

- Claridad en la Elección del Tipo de Arras: Es determinante especificar claramente si las arras son confirmatorias, penitenciales o penales. Esta elección determinará las obligaciones y los derechos de las partes en caso de incumplimiento.

- Detallar las Condiciones y Consecuencias: Es esencial describir detalladamente las condiciones bajo las cuales se devolverán, retendrán o duplicarán las arras, así como cualquier otra consecuencia legal vinculada a ellas.

- Integración con el Contrato Principal: El contrato de arras debe estar en armonía con el futuro contrato de compraventa, evitando contradicciones o ambigüedades que puedan generar conflictos.

- Integración de las características particularidades de cada modalidad: Este es el más importante de los aspectos a tener en cuenta en la redacción del contrato de arras. Debes tener en cuenta si es necesaria la transcripción del artículo 1454 del C.C., si la cantidad entregada en concepto de arras será considerada, o no, parte del precio en caso de formalizar la compraventa. La mera mención al artículo en cuestión no será considerada como arras penitenciales por los tribunales sin la declaración específica de la verdadera intención de las partes.

- Importancia del Asesoramiento Legal: La intervención de profesionales del derecho en la redacción de estos contratos es altamente recomendable. Un abogado especializado puede garantizar que el contrato de arras esté correctamente formulado, cumpliendo con todas las disposiciones legales pertinentes y reflejando adecuadamente la voluntad de las partes.

### **Implicaciones Prácticas en el Sector Inmobiliario**

Para los profesionales del sector inmobiliario, comprender y manejar adecuadamente los contratos de arras es esencial. Estos contratos no solo ofrecen seguridad y estabilidad en las transacciones, sino que también implican obligaciones y riesgos que deben ser bien entendidos y gestionados. Conocer los distintos tipos de arras y asegurar una redacción precisa y clara es fundamental para elegir la opción más adecuada a cada situación y para garantizar que las condiciones y términos sean claramente estipulados y comprendidos por todas las partes.

### **Conclusión.**

El contrato de arras es un pilar en el derecho inmobiliario español, crucial para la seguridad y el éxito en las transacciones inmobiliarias. Su comprensión y aplicación correcta son esenciales, especialmente en un mercado tan dinámico y competitivo. Invitamos a los profesionales del

sector inmobiliario, como constructores, arquitectos y promotores, a profundizar en su conocimiento y a buscar asesoramiento jurídico profesional para su aplicación efectiva. Compartid vuestras experiencias en los comentarios para enriquecer el diálogo y fortalecer nuestra comunidad inmobiliaria.

#ContratoDeOpciónDeCompra #MercadoInmobiliario #PlanificaciónPatrimonial  
#ProtecciónLegal #DerechoInmobiliario



Iñigo López Fdez. de Mesa