

# Contrato de arras: claves legales

Las arras son una garantía del cumplimiento de un contrato de compraventa y un medio de protección de las obligaciones derivadas de este.

El contrato de arras es un acuerdo de carácter consensual entre vendedor y comprador. El primero se compromete a transmitir un bien en un periodo de tiempo determinado y, el segundo al pago del precio con previa aportación de una paga y señal, comúnmente conocida como arras.

**Este acuerdo no es obligatorio, pero sí recomendable para dotar de seguridad a las partes que intervienen en la compraventa de un inmueble.**

Existen tres tipos de arras:

## I. Arras penitenciales o arras de desistimiento.

Son las más comunes y **se caracterizan porque permiten el desistimiento libre de las partes mediante la pérdida o restitución doblada de la cantidad entregada en concepto de señal o arras.** Para poder hacer referencia a estas arras es necesario que en el contrato se haga una referencia expresa y clara indicando sus consecuencias.

## II. Arras confirmatorias.

Estas arras **no permiten a las partes la resolución o el desistimiento de las obligaciones contraídas.** Constituyen una señal de la perfección del contrato. **La entrega de dinero se entiende como parte del precio total. Por lo que se puede exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato.**

## III. Arras penales.

El objetivo de estas arras es que la cantidad entregada sirva de indemnización por los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. Si se produce un incumplimiento, **el comprador perderá la cantidad entregada y el vendedor deberá devolver duplicadas las cantidades percibidas.**

No obstante, a diferencia de las confirmatorias, **no facultan a las partes para resolver el contrato unilateralmente.**

La **información mínima** que debe contener un **contrato de arras** es la siguiente:

- Datos personales de la parte compradora y vendedora.
- Fecha y lugar del contrato.
- Descripción e identificación del inmueble.
- Precio de la compraventa y forma de pago.
- Coste de la reserva.
- Gastos de la compraventa.
- Cargas.
- Penalizaciones.
- Firma del comprador y vendedor.

## ¿Qué sucede si el banco no nos concede la financiación solicitada?

Para que **el comprador pueda recuperar las arras entregadas se tiene que estipular una cláusula expresa en el contrato de compraventa,** donde se prevea la devolución de las arras en caso de denegación del préstamo hipotecario por la entidad financiera. **La incorporación de la cláusula al contrato hará que el comprador pueda optar por la resolución del contrato, con la devolución de todas las cantidades entregadas hasta el momento.**

En Catalunya si el contrato de compraventa **prevé el financiamiento** de todo o parte del precio por una entidad de crédito, **el comprado, excepto pacto en contra, puede desistir del contrato si justifica documentalmente la negativa** de la entidad a conceder la financiación. Excepto que la denegación derive de una negligencia de la parte compradora.

Este desistimiento obligará al vendedor a la devolución del precio total entregado por el comprador.