

ARRAS PENITENCIALES SOBRE SOBRE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

En las operaciones de compraventa de inmuebles lo más frecuente es que las partes se decidan a firmar un documento privado previo a la escritura de compraventa: el famoso contrato de arras.

En función de las obligaciones en él contenidas, éstas suelen denominarse arras confirmatorias o arras penitenciales.

Si las partes no pactan lo contrario, se entenderá que las arras son **confirmatorias** del compromiso de compra y de venta. En ellas comprador y vendedor se obligan mutua e irrevocablemente a celebrar un futuro contrato de compraventa y la cantidad entregada a cuenta por el comprador en el momento de firmar el contrato de arras (normalmente entorno al 10% del valor total), se entiende siempre entregada como un anticipo del precio final del inmueble. De esta forma, a priori ninguna de las partes puede echarse atrás de la compraventa.

En caso de que las partes incumplieran ese compromiso de comprar y vender, la parte interesada en adquirir el inmueble podrá escoger entre exigir a la otra el cumplimiento forzoso del contrato, o la resolución del contrato con petición de una indemnización de los daños y perjuicios causados, y el abono de los intereses.

Otra opción es firmar unas arras **penitenciales**, y así especificarlo en el contrato. En este caso, cualquier parte puede desligarse libremente del contrato de compraventa, para lo cual se pacta una penalización de forma anticipada. La penalización consiste en que, en caso de desistimiento del comprador, éste perdería las arras entregadas y si es el vendedor quien se desdice, éste deberá entregarlas dobladas al comprador.

Pese a que en teoría el marco regulador resulta bastante claro, en la práctica este tipo de acuerdos suele suscitar multitud de controversias, dado que pueden surgir otras muchas cuestiones a tener en cuenta a la hora de adquirir un bien inmueble y tras haber firmado las arras: estado de cargas y posibilidad o dificultades a la hora del levantamiento de las mismas, estado ocupacional o situación posesoria del inmueble, obtención o rechazo de la financiación hipotecaria por parte del comprador, cabida o estado físico del inmueble, aparición de derramas no contempladas y gastos pendientes, etc.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Recientemente acudió al despacho un cliente que había firmado unas arras penitenciales para la compra de un inmueble, asesorada por el agente inmobiliario que se encargó de intermediar con el vendedor.

El inmueble estaba afectado como vivienda de protección oficial, pero el intermediario informó a nuestro cliente que eso no iba a ser un problema para escriturar la compraventa, dado que se podía descatalogar rápidamente.

Posteriormente, días antes de la firma del documento, en contra de los consejos del intermediario, resultó ser que la normativa municipal había cambiado recientemente y la vivienda no se podía desafectar.

En este caso, nuestro cliente no reunía las características que exigía la legislación para poder adquirir ese inmueble en concreto, por lo que la compraventa comprometida se hacía materialmente imposible.

Por otra parte, el vendedor quería firmar la escritura de compraventa y recibir el resto del precio pactado.

Ambas partes querían cumplir su compromiso, pero éste resultaba imposible debido a la afección del inmueble, hecho que no había sido contemplado por el intermediario. Nuestra labor como asesores de la compradora fue iniciar una negociación tanto con el intermediario como con la parte vendedora, defendiendo que existía un vicio de consentimiento en las arras, y que nuestro cliente debía recibir las arras dobladas, al haber visto frustrada su operación de compraventa por una causa que no le era imputable, sino que era por una afección que a priori no iba a afectar a la compra.

Tras una negociación a tres bandas, al final se alcanzó un acuerdo transaccional satisfactorio para nuestra cliente, consistente en la devolución del precio de las arras abonado, más otro tanto correspondiente al 80%. Parte del precio adicional fue abonado por el intermediario, por su falta de diligencia asesorando a las partes en la negociación.

Es importante asesorarse con anterioridad a la suscripción del contrato de arras, para contemplar aquellas particularidades que pueda tener el caso concreto, así como para realizar una mínima comprobación del estado de cargas del inmueble.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business