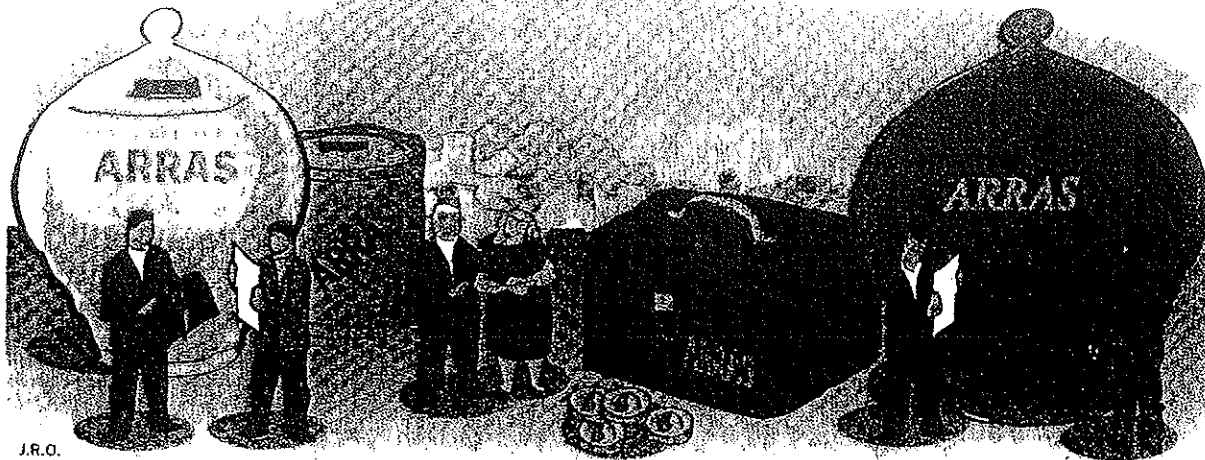


GESTIÓN INMOBILIARIA



J.R.O.

ARRAS, señal, reserva, parte de pago, etc... son algunos de los sustantivos más utilizados cuando nos adentramos en materia de actos preparatorios de contratos de compraventa. Sin embargo, a pesar de la creencia generalizada de que el tema de las arras o señales carece de complejidad alguna, lo cierto es que son numerosos los conflictos que llegan hasta nuestros Juzgados como consecuencia de la distinta valoración que dan a dicho concepto quienes intervienen en las transacciones inmobiliarias.

Por ello, es objeto de estas notas acercar a quienes intervienen en operaciones que conllevan el empleo de documentos de arras o señal, las principales diferencias existentes entre las mismas, su función, y, en definitiva, la conveniencia de su empleo según las circunstancias del caso.

El Código Civil, en su art. 1454 establece lo siguiente:

«Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compraventa, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas». La declaración contenida en dicho precepto, única relativa a las arras en todo el Código Civil, podría llevarnos al error de un convencimiento de que en nuestro ordenamiento jurídico existe una sola clase de arras, cuando en realidad, como veremos a continuación, nuestro Tribunal Supremo se hace eco de la complejidad que acarrea la búsqueda de un concepto unitario de arras, llegando a realizar una clasificación funcional (con arreglo a la función que desempeñan en el tráfico inmobiliario) con la que poder ofrecer conceptos más precisos.

Efectivamente, gracias a la labor de interpretación y aplicación del derecho que desarrollan nuestros Juzgados y Tribunales, se admite la existencia de varias clases de

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LAS ARRAS EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

OSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

arras: unas llamadas confirmatorias, otras denominadas penitenciales, y finalmente, las penales. Veamos sus características y diferencias. Las arras confirmatorias, son expresión de un contrato con fuerza vinculante que no facultan para resolver la obligación contraída y que, normalmente, corresponden con las entregas o anticipos a cuenta del precio. Las arras confirmatorias constituyen prueba de la celebración definitiva de un contrato.

En los casos en los que median arras confirmatorias, estaríamos ante un cumplimiento parcial derivado de una relación obligatoria (compraventa) perfecta donde esa primera entrega constituye el primer plazo del precio al que deben seguir los demás. Por lo tanto, en caso de cumplimiento del contrato, las arras se imputan al precio, teniendo la consideración de mero anticipo o entrega a cuenta.

En caso de incumplimiento del contrato de compraventa, tanto del vendedor como del comprador, se aplicarán las reglas generales sobre el cumplimiento de las obligaciones (exigir el cumplimiento forzoso o bien resolver el contrato, con independencia de solicitar la correspondiente indemnización por daños y perjuicios de conformidad con lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil). Una última precisión, nuestros Juzgados y Tribunales vienen considerando que si las partes no manifiestan lo contrario o no especifican en el documento el concepto en que se entrega dicha su-

ma, ésta debe considerarse como arras confirmatorias (numerosas sentencias llegan a considerar que el empleo de la palabra «señal» expresa necesariamente anticipo del precio. Arras penitenciales, que son las contempladas en el art. 1454 del Código Civil anteriormente transcrito, concebidas a modo de multa o pena, correlativa al derecho de las partes a desistir del contrato. Las citadas arras, son un medio lícito de desligarse del contrato mediante la pérdida, por parte de aquél que las entregó, o la restitución doblada, por quien las recibió, por lo que tienen un sentido estrictamente positivo, es decir, habilitante de la facultad de desistimiento (constituye un medio lícito de desligarse del vínculo obligatorio sin anuencia del otro, determinándose como precio del lícito arrepentimiento, perder las arras o devolverlas duplicadas).

Dado el carácter sancionador y por tanto excepcional que entraña su aplicación, el Tribunal Supremo no ha dudado en interpretar restric-

● Gracias a la labor de interpretación y aplicación del Derecho que desarrollan nuestros juzgados y tribunales, se admite la existencia de varias clases de arras: unas llamadas confirmatorias; otras denominadas penitenciales; y finalmente, las penales

tivamente el régimen establecido en el art. 1454 del Código Civil, exigiendo que cuando en un contrato se pacta la entrega de arras o señal es necesario, para dar el carácter de penitenciales a las arras, que quede patente y claro en el contrato que las arras tienen el carácter de penitenciales o, al menos, su carácter resolutorio, ya que en otro caso, la entrega o abono habrá de valorarse y conceptuarse como parte del precio o pago anticipado del mismo.

De lo anterior, hemos de deducir que, salvo prueba en contrario, se presume que las arras son confirmatorias frente a las penitenciales, por lo que deberá consignarse de forma clara que la voluntad de las partes no es otra que acogerse al citado art. 1454. A efectos prácticos, es conveniente transcribir en el documento de arras, el propio art. 1.454 del Código Civil.

En los supuestos de aplicación de las arras penitenciales no podemos hablar de un incumplimiento sino de decisiones unilaterales de abandonar (siempre lícitamente) la obligación contraída. Finalmente, las arras penales, nacen cuando lo entregado como arras no se imputa al precio, sino que funciona como resarcimiento para el caso de incumplimiento y siempre con la posibilidad de reclamar que la obligación pactada sea estrictamente cumplida. En este caso, las arras desempeñan una auténtica labor de garantía del cumplimiento del contrato realizado, previniendo el montante económico de la liquidación del daño en caso de incumplimiento (cabe incluso pactar, además de esta penalización, la posibilidad de exigir daños y perjuicios más comúnmente llamadas arras puras o cumulativas). Por tanto, dichas arras no otorgan la posibilidad de desligarse de la obligación contraída, sólo señalan la pena que supone incumplirla todo ello sin perjuicio de exigir el cumplimiento forzoso (vía judicial) de la obligación incumplida.