

# La compra-venta.

## Arras, promesa y opción de compra

La compra de un inmueble (por ejemplo, una vivienda) es un acto de gran importancia por el desembolso económico que supone y por las grandes expectativas que el comprador tiene en su elección. Para el vendedor también es un acto de suma importancia. Por ello el contrato a firmar ha de ser adecuado para los intereses de uno u otro, y debe estar redactado de modo tal que satisfaga sus pretensiones y necesidades.

En la mayoría de los casos en que se compra o vende un inmueble, antes de otorgar ante Notario la escritura definitiva se firma un contrato privado. Existen numerosos tipos de contratos que es necesario conocer y distinguir sus consecuencias. En cualquier caso, por tratarse de un contrato privado no ha de prestarse menos atención a su redacción, todo lo contrario: lo pactado vinculará a las partes de modo definitivo. Un mal contrato o un contrato inadecuado pueden arruinar las expectativas del interesado.



**José María  
González López**

Abogado en ejercicio desde 1993; socio-director de José María González Abogados (fundado en 1964) y socio-fundador de InterLaki España-Finlandia.

1. Contrato de compra-venta. Las arras
  - 1.1. Arras confirmatorias
  - 1.2. Arras penales
  - 1.3. Arras penitenciales
2. Contrato de promesa de compra-venta
3. Contrato de opción de compra
4. Contrato de arrendamiento con opción de compra

### Contrato de compra-venta. Las arras

Mediante el contrato de compra-venta de inmueble, una de las partes vende un inmueble a la otra, que lo compra. Son el vendedor y comprador respectivamente.

Para que el contrato sea válido, además los requisitos generales para contratación (capacidad, legitimación de las partes, etc.), ha de identificarse el objeto (el inmueble) y fijarse el precio.

A la firma del contrato, si no se paga el total del precio se entrega una cantidad de dinero llamada arras, conocida también como señal. La función de las arras es más compleja de lo que parece en principio teniendo

efectos diferentes según lo que se pacte en el contrato. Estos efectos vienen configurados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo más allá del texto del artículo 1454 del Código Civil que es donde se regulan («si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas»), identificándose tres tipos de arras: confirmatorias, penales y penitenciales.

Dadas las consecuencias tan dispares de las arras según se configuren de un modo u otro, como se verá a continuación, habrá que estudiar en cada caso concreto cuáles son las necesidades y expectativas del contratante para la correcta redacción del contrato.



### **Arras confirmatorias**

Están dirigidas a reforzar la existencia del negocio jurídico de compra-venta contenido en el contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración. Lo pagado es parte del precio pactado y no se contempla la facultad de las partes para rescindir el contrato unilateralmente. Si en el contrato no se especifica una finalidad distinta de las arras, se entienden que son confirmatorias.

Si una de las partes incumple sus obligaciones, la otra podrá exigir el cumplimiento forzoso del contrato (por ejemplo, si incumple el vendedor el comprador puede obligarle a otorgar la escritura de compra-

venta; si es el comprador el que incumple, el vendedor le puede obligar a pagar el resto del precio).

La parte contratante que está dispuesta a cumplir con sus obligaciones también puede pedir alternatively la resolución del contrato y una indemnización por los daños y perjuicio que se le hayan causado por el incumplimiento de la otra parte. Tal indemnización no está cuantificada en el contrato y deberá demostrarse ante el Juez que se causaron y su cuantía.

### **Arras penales**

La finalidad de las arras penales es establecer una garantía del cumplimiento

*“Por tratarse de un contrato privado no ha de prestarse menos atención a su redacción, todo lo contrario: lo pactado vinculará a las partes de modo definitivo.”*

de las obligaciones contractuales: en caso de incumplimiento de una de las partes, la otra podrá exigir el fiel cumplimiento de las obligaciones pactadas o dar el contrato por resuelto exigiendo una indemnización por daños y perjuicios.

La diferencia con las arras confirmatorias es que la indemnización ya está cuantificada: es la cantidad entregada en concepto de arras. Cuanto mayor sea la cuantía de las arras, mayor será la garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada parte.

Igualmente como las confirmatorias, las arras penales no facultan a ninguna de las partes para rescindir unilateralmente el contrato.

Pactar uno de estos efectos de las arras (confirmatorio y penal) es conveniente cuando se tiene el firme propósito de comprar o vender (según el caso) el inmueble sin dejar a la otra parte la posibilidad de rescindir el contrato unilateralmente, es decir, de no llevar la compra-venta a sus últimos efectos.

Cuando nos referimos al cumplimiento de las obligaciones de cada parte contratante, además de las esenciales de otorgar la escritura a favor del comprador o pagar el resto del precio, también nos referimos a cualquier otra pactada (transmitir el inmueble libre de cargas, sin ocupantes, etc.).

### **Arras penitenciales**

Son las arras reguladas en el artículo 1454 del Código Civil, es decir las arras propiamente dichas. Constituyen un medio lícito para que ambas partes contratantes puedan rescindir el contrato de compra-venta sin que la otra pueda exigir su cumplimiento, es decir, faculta a la rescisión unilateral.

En el caso de que la parte compradora quisiera desistir del contrato bastará que lo manifieste y se allane a perder la cantidad entregada. Si es el vendedor quien desiste del contrato, entregará al comprador las arras recibidas así como otro tanto (es decir, entrega al comprador el doble de lo recibido).



A modo de ejemplos, la conveniencia de pactar esta función de las arras puede darse en los siguientes casos:

- Si el precio de venta es relativamente bajo, le interesará al vendedor por si antes de otorgar la escritura pública encuentra un comprador que pague un precio mayor. (Pero no le interesará al comprador si su interés por la compra es absoluto).
- Si la cuantía de las arras no es muy elevada y el inmueble no cumple todas las expectativas del comprador, le puede interesar a éste por si encuentra otro de su mayor agrado antes de otorgar la escritura.

Como es obvio, la cuantía de las arras (cuya cuantificación queda a lo que las partes acuerden, como en los demás casos) jugará un papel determinante para que a las partes les sea económicamente atractivo, o no, rescindir el contrato.

Las arras penitenciales tienen un carácter sancionador (penitencia) y por ello

el Tribunal Supremo exige una interpretación restrictiva de modo tal que esta facultad de rescisión unilateral ha de constar en el contrato de modo expreso e inequívoco. Esto es, el mero hecho de entregar arras o señal no faculta a las partes a la resolución del contrato.

### Contrato de promesa de compra-venta

Mediante este tipo de contrato las partes contratantes proyectan la compra-venta futura de un inmueble. Las partes se denominan promitente vendedor (el que promete vender) y promitente comprador (el que promete comprar).

La oportunidad de celebrar este contrato nace por cualquier causa que impida en ese momento firmar la compra-venta. Algunas de las causas más habituales que lo justifican son: que el vendedor no pueda disponer de la vivienda por recibirla por herencia y aún no están finalizados los trámites de la misma (no puede vender); que el comprador aún no disponga del dinero necesario para pagar el precio; que la vivienda aún está en construcción; que aún



*“La función de las arras es más compleja de lo que parece en principio teniendo efectos diferentes según lo que se pacte en el contrato.”*

no se ha cancelado alguna carga (hipoteca, embargo, etc.) y se haya de vender libre de ellas; etc. Pero también puede obedecer a la propia voluntad de las partes de posponer a una fecha futura la compra-venta sin otro motivo que la mera conveniencia.

Con la firma de este tipo de contrato, a diferencia de la compra-venta, ni el comprador ha de pagar el precio ni el vendedor entregar la vivienda. Pero sí surge la obligación entre las partes contratantes de celebrar en un futuro la compra-venta de la vivienda, de modo tal que si una de ellas la incumpliese, la otra podrá reclamar su cumplimiento o una indemnización por daños y perjuicios.

Para que el contrato sea válido, además de los elementos habituales de todos los contratos, han de quedar fijados por las partes los elementos esenciales de la compra-venta proyectada:

- Identificación del inmueble concreto, sin posibilidad de confusión.
- Fijación del precio de la compra-venta.
- Fecha de formalización de la compra-venta. Como en otros contratos, puede indicarse una fecha determinada, un plazo (por ejemplo, seis meses) o cuando concurra una condición (por ejemplo, cuando se obtenga la calificación de habitabilidad), o una combinación de ambas.

### Contrato de opción de compra

Mediante este tipo de contrato uno de los contratantes se reserva el derecho de comprar un inmueble y el otro adquiere la obligación de vendérsela. También puede configurarse como un contrato unilateral donde solo interviene el propietario que asume la obligación de la venta.

La compra-venta definitiva depende única y exclusivamente del beneficiario de la opción, quien en el plazo establecido deberá manifestar su decisión de ejercitar la opción de compra. Durante el plazo de vigencia de la opción, el propietario no puede vender el inmueble a un tercero.

Las partes en este contrato se denominan optante (el beneficiario de la opción, quien decide si compra o no) y concedente (el propietario que en su momento se verá obligado a la venta de ejercitarse la opción).

La conveniencia de este contrato es el otorgar al optante un plazo para decidir si le interesa realizar la compra, pero sin obligarle a ello.

Al igual que en el contrato de promesa, la posible futura compra-venta ha de estar perfectamente configurada mediante la identificación de la vivienda, fijación del precio y plazo de duración de la opción (durante el cual el optante puede utilizar su derecho de comprar).



La opción contenida en el contrato puede ser gratuita o ser concedida mediante precio o prima. En el segundo supuesto (que no cabe si el contrato es unilateral) el optante entrega al concedente determinada cantidad de dinero como precio de su derecho a optar a la compra. Sobre esta cantidad se puede pactar que se perderá en caso de no comprar en plazo, que se computará como parte del precio en caso de sí ejercer su derecho a comprar, etc.

### Contrato de arrendamiento con opción de compra

Es habitual que la opción de compra se integre en un contrato de arrendamiento: además del arrendamiento del inmueble se pacta la opción del arrendatario o inquilino de comprar el inmueble arrendado al llegar determinada fecha (normalmente al finalizar el contrato) o incluso durante la vigencia del arrendamiento. Esta opción puede ejercitarla o no, quedando a su libre voluntad la decisión.

La conveniencia para el inquilino de pactar la opción puede estar motivada, por ejemplo, en el caso de que no pueda comprar en ese momento por falta de liquidez o financiación, o evitar inicialmente el importante desembolso de la compra sin antes disfrutar del uso del inmueble para tomar convencimiento de su idoneidad.

Para el propietario-arrendador también hay ventajas, por ejemplo si su intención es vender o arrendar, la alquilaría con una posibilidad de venta posterior.

En esta opción, como en el régimen general, han de quedar fijados los elementos de la compra-venta futura y también puede ser gratuita o bien mediar un precio o prima (lo que el inquilino-optante paga para poder optar en un futuro).

Es habitual que se pacte que la renta pagada por el inquilino en concepto de alquiler se compute como parte del precio pactado para la compra-venta en caso de que se ejerza la opción. Este cómputo puede ser muy variado: la renta completa, un

porcentaje de ella, una cantidad máxima anual, etc.

Si la opción de compra está fijada para el término del contrato y este se prorroga tácitamente a su finalización, desaparece el derecho de opción (pues estaríamos ante un nuevo contrato de arrendamiento). Por tanto, si se quiere mantener la opción habrá que acordarla de nuevo o bien redactarla de modo tal que siga vigente tras la tácita reconducción del contrato de arrendamiento.

Para los intereses del propietario, el plazo concedido al inquilino, para optar, no debería ser muy amplio pues, en el caso de subir el precio de mercado del inmueble estaría perdiendo ganancia (ya que el precio de la compra-venta está fijado de antemano).●

*“Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas”*

