

## Contrato de arras penitenciales: Consecuencias a tener en cuenta

Antes de entrar a conocer cuáles son las consecuencias más comunes que debemos tener en cuenta de la firma de este tipo de cláusulas contractuales, creo que es recomendable que analicemos que son las “arras” de cara a que el lector “lego” en Derecho sepa de qué estamos tratando en este artículo concreto en el que vamos a desarrollar las consecuencias de un contrato de arras penitenciales. Las “arras”, o más conocidas como “señal”, se establecen en nuestro ordenamiento jurídico como una estipulación o pacto accesorio que se introduce en un contrato -normalmente de compraventa- en el que una de las partes se compromete a entregar a la otra un objeto -u objetos- tangible y generalmente fungible -dinero- como señal, de modo que las partes firmantes pueden desistir del mismo obligándose el comprador a perder dicho objeto o cuantía dineraria y el vendedor a devolverla doblada. De esta definición, basándonos en la **STS 1016/2002, núm. Rec. 936/1997**, podemos decir que existen hasta tres tipos de arras en nuestro ordenamiento jurídico:

- **Arras confirmatorias:** son aquellas que cumplen la función de ratificar la existencia del contrato. Cumplen, en otras palabras, la función de ser parte del precio o entrega a cuenta del objeto del contrato, creándose de esta manera obligaciones para ambas partes (lo que en Derecho se conoce como obligaciones recíprocas);
- **Arras penales:** su función es la del aseguramiento o garantía del cumplimiento del contrato mediante la amenaza que representa, para una de las partes, el castigo de perderlas si se niega a cumplir –o cumple mal- lo prometido, o a devolverlas dobladas. Supone, dicho de otra manera, una indemnización por incumplimiento contractual que no impiden la exigibilidad del cumplimiento de una forma específica, como por ejemplo la ejecución forzosa por parte del acreedor;
- **Arras penitenciales:** estas son las que autorizan o permiten a una de las partes a arrepentirse o desistir del contrato perfectamente válido y perfeccionado, perdiéndolas el comprador o restituyéndolas dobladas el vendedor. Esta es la señal a la que hacemos referencia en este artículo, las cuales se encuentran reguladas en el [artículo 1.454 del Código Civil](#), que expresa *“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”*.

Centrándonos en estas últimas, lo característico de las arras penitenciales es que **permiten a las partes el arrepentimiento o desistimiento de la firma del contrato dejándolo sin efecto**, o lo que es lo mismo, sin que una de las partes pueda solicitar su cumplimiento forzado. No debemos confundir el “desistimiento” con el incumplimiento ya que, en ese caso, la parte acreedora sí que podría pedir su cumplimiento forzoso ante los tribunales. En la **STS de 19 junio de 1986**, en un caso relativo a la interpretación de una cláusula de un contrato de compraventa de finca urbana se señala que *“el desistimiento implica el lícito ejercicio de una facultad o derecho potestativo*

*concedido por el ordenamiento jurídico y el incumplimiento supone la vulneración del contenido obligacional asumido por la parte”.*

Otra cuestión que debemos tener en cuenta como consecuencia de la firma de una cláusula de arras penitenciales es que ese **“arrepentimiento” o “desistimiento”** de alguna de las partes firmantes **no es un acto ilícito**; el contrato en el que se estipulen unas arras penitenciales, el “arrepentimiento” de una de las partes está dentro de las probabilidades que rodean al negocio jurídico, lo cual no puede sorprender a ninguna de ellas porque básicamente es su razón de ser. Como acertadamente se menciona en la **STS 204/2009, núm. Rec. 946/2005**, en un caso de un contrato compraventa de solares, *“son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada”.* Esta última es la finalidad reconocida por el art. 1454 CC”.

Otra de las consecuencias jurídicas que deben conocer las partes firmantes de este tipo de cláusulas es que tienen un **carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva**. Con esto queremos decir que debe surgir del contrato, de una manera clara y concisa, la voluntad indubitada de las partes en pactarlas ya que no son unas cláusulas imperativas. Las partes las pactan porque quieren y no por una mera obligación. En caso contrario, tal y como expresa la ya mencionada **STS 1016/2002, núm. Rec. 936/1997**, las arras deben entenderse que se *“tratan de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado”*, o lo que es lo mismo, se interpretará que estamos ante unas arras confirmatorias.

Otra consecuencia común derivada de la firma de una cláusula de arras penitenciales es la **inadecuada utilización de la palabra “señal”** por las partes. Los tribunales han manifestado en muchas ocasiones que el empleo de la palabra “señal” en este tipo de cláusulas no expresa necesariamente la facultad de una de las partes en separarse o, mejor dicho, arrepentirse del contrato firmado ya que la utilización de dicha palabra puede ir referida para confirmar el propio contrato, o pueden considerarse como arras penales ante la previsión de las partes del hipotético incumplimiento, pues como ha dicho la **STS 116/2013, núm. Rec. 487/2010**, en un caso de un contrato de compraventa de viviendas que estaban en proceso de edificación, *“las arras siempre tienen el carácter de pago en caso de cumplimiento del contrato”.*

Muy parecido al caso anterior está el ejemplo de aquellas personas que **hacen referencia** a las arras penitenciales **únicamente mencionando el artículo 1454 del Código Civil** sin dar más explicaciones, como si la inclusión expresa del artículo validara todo lo que hemos expuesto hasta el momento. En este caso, aunque exista una mención expresa al precepto, el Tribunal Supremo entendió en la **STS 583/2018, núm. Rec. 1533/2016** que las partes no han sido claras en la redacción del contrato, por lo que al ser un tipo de cláusula cuya interpretación es restrictiva, *“habría sido preciso acreditar que la intención de los contratantes era pactar las arras para el caso de desistimiento del comprador, lo cual no se deduce del texto de la cláusula, cuando en los supuestos referidos en las dos sentencias antes mencionadas se reconoció el carácter de arras penitenciales, porque las partes así lo hicieron constar expresamente en la redacción del contrato, con mención expresa al supuesto de desistimiento...”.*

Una vez expuestas las consecuencias de un contrato de arras penitenciales queremos hacer hincapié en la importancia que tiene una buena redacción de un contrato que lleve accesoriamente una cláusula de arras penitenciales. Téngase en cuenta que estas cláusulas son beneficiosas para cualquiera de las partes ya que permiten, como hemos dicho, que una de ellas desista o se arrepienta de un contrato firmado y válido a sabiendas que solo perderá aquella cuantía que se estipule en el contrato a modo de arras. No dudes en ponerte en contacto con [CALDERÓN CORREDERA ABOGADOS](#) si necesitas que te ayudemos, pues estaremos encantados de conocer tu caso.