



El contrato de arras, el elemento clave para proteger la compra, y que solo un 20% de los compradores conoce, según alfa Inmobiliaria

- El depósito de garantía generalmente equivale al 10% del valor del inmueble, si bien no es una cifra fija y puede oscilar entre el 5% y el 15%

Martes 19 de diciembre de 2023.- La firma del Contrato de Arras marca un hito en el proceso de compra de cualquier propiedad inmobiliaria. Los compromisos y garantías que conlleva para ambas partes aportan claridad a las condiciones de la transacción, protegiendo a comprador y vendedor de malentendidos y conflictos.

“Este contrato funciona como una garantía de la compraventa asegurando el acuerdo entre las partes, afirma Jesús Duque, vicepresidente de la cadena Alfa Inmobiliaria, sin embargo, “la realidad es que tan **solo cerca del 20% de los interesados conocen los distintos tipos de contratos de arras existentes, y saben diferenciar en qué ocasión es mejor optar por una o por otra**”.

Existen tres tipos de contratos de **arras diferentes, (arras confirmatorias, penales y penitenciales) entre las que debemos optar según las circunstancias específicas de la transacción y los objetivos** de las partes involucradas. “De ahí uno de los motivos por los que siempre es recomendable contar con el apoyo de un agente inmobiliario”, afirma el responsable de esta esta cadena con 225 oficinas operativas, -115 de ellas en España-, y dos décadas de experiencia en el sector.

Tipos de contratos de arras:

La elección del tipo de contrato de arras depende de cada situación particular y por el nivel de seguridad deseado por ambas partes. “Cada tipo de contrato tiene sus propias implicaciones legales y financieras, y elegir el más adecuado contribuye a una transacción inmobiliaria exitosa y sin complicaciones” añade Duque.

1. Arras Penitenciales

Este tipo de contrato es el que introduce mayor flexibilidad en la transacción. Este acuerdo implica una reserva económica pactada entre el comprador y el vendedor, pero con una particularidad significativa: ambas partes tienen la opción de retractarse sin mayores consecuencias legales, siempre y cuando estén dispuestas a asumir la penalización acordada, que coincide con la cantidad entregada, lo que puede resultar beneficioso en situaciones donde surgen dudas o cambios en las circunstancias. Además, al establecer una penalización previa, el contrato se vuelve más transparente y reduce la posibilidad de disputas en caso de cambio de opinión.

Sin embargo, estas arras no están exentas de desventajas. “La principal reside en la pérdida de la cantidad acordada en caso de que alguna de las partes decida no seguir adelante con la operación. Para el comprador, esto podría representar la renuncia a una suma considerable, mientras que para el vendedor, podría significar perder un comprador potencial” afirma Duque.

2. Arras Confirmatorias:

Este tipo de contrato confirma la voluntad de ambas partes de concluir la transacción. Se elige cuando ambas partes están seguras de que desean completar la compraventa y va más allá de una simple reserva. Al momento de firmar un contrato de arras confirmatorias, el comprador realiza un pago parcial del total acordado, demostrando así su intención seria de concluir la operación y asegurándose así la disponibilidad del inmueble, mientras que el vendedor se asegura que el comprador está comprometido, disminuyendo la probabilidad de retractación.

No obstante, las arras confirmatorias también conllevan ciertas desventajas. En caso de que el comprador decida no continuar con la compra, la parte perjudicada puede reclamar el cumplimiento del contrato. Por otro lado, para el vendedor, si decide no completar la venta, el comprador también podría exigirle el cumplimiento del contrato.

3. Arras Penales:

Estas arras establecen una penalización que no tiene por qué coincidir con las cantidades entregadas. Es un documento muy atípico y requiere de un estudio muy detallado para llevarlo a término.

En resumen, “las arras son una herramienta valiosa para consolidar compromisos en transacciones inmobiliarias, pero salvo en el caso de compradores y vendedores procedentes del mundo legal, no todos los compradores tienen una idea clara de las repercusiones de cada uno de estos contrato” de ahí el interés de la compañía Alfa Inmobiliaria por difundir esta información.

[Acercas de Alfa Inmobiliaria:](#)

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional.

Actualmente, la red Alfa Inmobiliaria cuenta con un total de 222 oficinas operativas, de las que 115 están en España, 106 en México, y otros puntos de venta en Francia y República Dominicana. Cuenta con más de 25 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

Para más información: Pura de Rojas

ALLEGRA COMUNICACIÓN

Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10

projas@allegra-comunicacion.es