



CHECKLIST

Arras Seguras

12 puntos a comprobar antes
de firmar un contrato de arras

1. ¿Tus arras son realmente lo que crees?



El contrato cita expresamente el artículo 1454 del Código Civil



La cláusula de desistimiento está redactada de forma explícita: "cualquiera de las partes puede desistir libremente del contrato, perdiendo o devolviendo doblada la cantidad entregada en concepto de arras", o fórmula equivalente sin ambigüedad



El título del documento ("Contrato de Arras", "Arras Penitenciales", etc.) coincide con el contenido real de las cláusulas, no solo con el nombre



Si el contrato no cumple lo anterior, se ha solicitado su corrección antes de firmar — un contrato mal redactado puede calificarse como arras confirmatorias y obligarte judicialmente a comprar

Si el contrato no cumple estos puntos, no son arras penitenciales aunque se llamen así. Corrígelo antes de firmar.

2. Protección si el banco dice no

- El contrato incluye una cláusula suspensiva de financiación expresa
- La cláusula especifica un plazo máximo para obtener respuesta del banco (recomendado: 30-45 días naturales desde la firma)
- La cláusula especifica qué se considera "denegación" a estos efectos (por ejemplo, financiación inferior al 80% del precio pactado)
- Se ha solicitado pre-aprobación o simulación hipotecaria informal con al menos 2-3 entidades antes de firmar las arras
- El contrato exige acreditar la denegación mediante documentación de varias entidades, no de una sola, para evitar que se interprete como una salida voluntaria del contrato

Los tribunales exigen demostrar un intento real de financiación. La negativa de un solo banco normalmente no es suficiente.

3. Dónde está tu dinero y cómo se cierra la operación

- Se ha verificado quién custodia el importe entregado entre la firma de arras y la firma notarial
- Si el dinero va directamente al vendedor o a la agencia, se ha valorado exigir un sistema de custodia o cuenta segregada neutral
- El contrato especifica con claridad cuándo y cómo se libera el dinero (a la firma notarial) o se devuelve (si se activa la cláusula suspensiva)
- Se ha fijado un plazo límite razonable para la firma notarial, evitando prórrogas automáticas no acordadas expresamente

Si alguno de estos puntos no está claro en tu contrato, conviene revisarlo antes de firmar — no después.

Las recomendaciones de plazos concretos y porcentajes son orientaciones habituales de mercado, no obligatorias por ley



KEYVIEW PROPERTIES

Gestión Patrimonial

Ocaña · La Mesa de Ocaña
Castilla-La Mancha

¿Quieres que revisemos tu contrato de
arras antes de firmar? Escríbenos.

www.keyviewproperties.es

