

LAS ARRAS COMO GARANTÍA PARA EL USUARIO*

Helena Palomino Moraleda
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla- La Mancha

Fecha de publicación: 13 de octubre de 2017

Se recibe una consulta en el CESCO remitida por la OMIC de Mora (Toledo), ante la negativa de una inmobiliaria a reembolsar el dinero entregado por reserva de vivienda en alquiler, cuando es ella quien no ha cumplido con lo pactado.

1. Hechos

La usuaria que plantea la cuestión, entregó el 25 de agosto de 2017, la cantidad de 650 euros en concepto de reserva de alquiler de vivienda. Transcurridos algunos días, la inmobiliaria le informa que el piso para el que se había abonado la reserva se encontraba ya alquilado por otra inmobiliaria.

En atención a estas circunstancias, la usuaria decidió personarse en la inmobiliaria para declarar que al no interesarle otra vivienda, se procediera al reembolso de los 650 euros, a lo que la inmobiliaria se negó alegando que se los quedaba en su totalidad por los gastos de gestión realizados.

2. Respuesta jurídica

Se aporta por quien plantea la consulta el documento firmado entre las partes con motivo de la señal de alquiler entregada y que es objeto de controversia. En él se deja constancia de que la usuaria entrega a la inmobiliaria la cantidad de 650 euros para la reserva de la vivienda de alquiler. Además, se señala de forma expresa que en caso de no formalizar el contrato por causas no imputables a la parte arrendataria, le será devuelta la reserva sin más trámite.

* Trabajo realizado dentro del Programa de Ayudas para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM otorgada al Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco Ref.: GI20174163



Nos encontramos ante un acto de formación sucesiva de un contrato, el de arrendamiento. Por lo que podemos calificar este acuerdo entre la inmobiliaria y la usuaria como un precontrato perfecto-se dan todos los elementos necesarios para la proyección del contrato-, con el fin de preparar el contrato de alquiler de la vivienda. Con la firma de él, se tiene como fin asegurar la celebración del contrato posterior.

El precontrato se perfecciona atendiendo a las reglas del art. 1261 CC: consentimiento, objeto y causa.

En el presente, ha existido un consentimiento entre las partes, sin ningún vicio que recaiga sobre el mismo y que lo pueda invalidar. El objeto es la posterior formalización del contrato de arrendamiento. En cuanto a la causa, al tratarse de un precontrato bilateral, ambas partes tienen obligaciones: la inmobiliaria de proceder al alquiler de la vivienda y la usuaria a satisfacer los pagos establecidos.

El precontrato recoge la entrega de la cantidad de dinero por parte de la usuaria a la inmobiliaria, para reservar la vivienda de alquiler estipulada, por lo que puede ser también conocido como contrato de arras, y va a constituir el primer pago del resto de desembolsos para el arrendamiento urbano.

Existe en nuestro ordenamiento jurídico escasa regulación de las arras, refiriéndose a ellas únicamente en el art. 1454 CC, con motivo de la compraventa, pero que también se extiende al resto de contratos. El Tribunal Supremo¹ señala que existen tres tipos de arras: confirmatorias, penales y penitenciales. En cuanto a las primeras, determina que se tratan de la entrega de una cantidad en señal de confirmación del contrato, lo que se corresponde con el fin de la cantidad entregada por la usuaria de esta consulta.

De tal forma, el esquema que plantea esta consulta es el siguiente: nos situamos ante la entrega de unas arras confirmatorias por la usuaria con el fin de reservar el alquiler de una vivienda, quedando estipulado en un precontrato de arrendamiento o contrato de arras.

Entonces, ¿qué ocurre, si tras la entrega de estas arras no se formaliza el contrato?

Bien, de acuerdo al art. 1258 CC *los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo pactado*. Por lo tanto, la inmobiliaria está obligada a cumplir lo pactado, es decir, proceder al arrendamiento de la vivienda para la que se ha entregado señal. Sin embargo, tal y como se desarrollan en los hechos, esto no es ya un acontecimiento posible debido a que otra inmobiliaria ha alquilado ya la vivienda. En este caso, el contrato como ya habíamos señalado con anterioridad declara que para el caso de no formalizarse el contrato de arrendamiento,

¹ STS de 10 de marzo de 1986 (RJ 1986\1167) y STS de 24 de octubre de 2002 (RJ 2002\8974), entre otras.



siempre que las causas no sean imputables a la arrendataria, le será devuelta la reserva. Por tanto, esta obligación surge también del precontrato, y a ella queda obligada la inmobiliaria.

En consecuencia, se debería por parte de la usuaria requerir a la inmobiliaria, -nuevamente- a la devolución de la reserva, al ser ello una obligación contraída en el precontrato o contrato de arras.

De no resultar fructífera tal acción, se podrá instar acción judicial. El art. 1124 CC recoge la facultad de resolver las obligaciones recíprocas, para el caso de que una de las partes no cumpliera. Por lo tanto, la usuaria podrá optar entre exigir el cumplimiento, como hemos apreciado anteriormente, o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios.

En conclusión, la cantidad entregada por la usuaria se hizo en concepto de reserva de vivienda en alquiler. Era este, y no otro su destino. Así, ambas partes quedaban obligadas a cumplir con lo que se establecía en el contrato de arras, y para el caso que el mismo no llegara a formalizarse la inmobiliaria se obligaba a devolver la cantidad abonada, siempre que se produjo por causas no imputables a la usuaria. En ningún momento, se habló de que la cantidad se otorgara para los gastos de gestión de la inmobiliaria, sino que el fin del contrato y por ende, de la cantidad abonada, era distinto. Por ello, el incumplimiento de la obligación contraída por la inmobiliaria, faculta al perjudicado a elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación.