

Dossier jurídico Derecho Civil

Arras confirmatorias, penales y penitenciales

Tratamiento jurisprudencial



tirant
PRIME

Dossier jurídico
Arras confirmatorias, penales y penitenciales.
Tratamiento jurisprudencial

Almudena Sanabria & Gloria Solana

Autoras

INTRODUCCIÓN.-

Las arras o señal se definen como cantidades de dinero o bienes entregados en el momento de la celebración de un contrato con el fin de confirmar su existencia y afianzar su cumplimiento. Este concepto, si bien está claramente instaurado en la práctica contractual, (particularmente en los contratos de compraventa), se encuentra su regulación legal primordial en el artículo 1454 Código Civil (CC).

El artículo 1454 CC se entiende como una norma de interpretación de la voluntad de las partes, que busca determinar la función de las arras entregadas. De no existir un acuerdo explícito y claro sobre otra función para las arras, el precepto interpreta que estas tienen una función penitencial, permitiendo rescindir el contrato y aplicando las consecuencias previstas.

En definitiva, el pacto de arras constituye una figura habitual en la práctica contractual, especialmente en el contrato de compraventa, aunque nada impide que se dé en otros tipos de contratos, a pesar de su escasa regulación legal. El artículo 1454 del Código Civil es el único precepto que recoge expresamente esta institución, actuando como una norma interpretativa de la voluntad de las partes cuando no se ha pactado expresamente la función de las arras. Sin embargo, la evolución doctrinal y jurisprudencial ha perfilado tres modalidades diferenciadas de arras: confirmatorias, penales y penitenciales, cada una con efectos y características propias.

NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

Las arras, en su configuración general, suponen una entrega de dinero u otro bien al tiempo de celebrar un contrato, normalmente de compraventa, y tienen carácter **accesorio y accidental**. Es decir, solo existen si las partes lo pactan y carecen de eficacia si el contrato principal no llega a perfeccionarse. Su incorporación al contrato no

exige que se pacten en el mismo acto de perfección, pero sí antes de su consumación.

Es importante destacar que la entrega de cantidades en una fase preliminar, antes de la perfección contractual, no tiene la consideración de arras, según reiterada jurisprudencia (STS 22 octubre 2001, Tol 4974813).

CLASIFICACIÓN DE LAS ARRAS SEGÚN SU FUNCIÓN

La doctrina y la jurisprudencia coinciden en distinguir tres tipos de arras, en función de la finalidad a la que respondan:

A) Arras confirmatorias

Sirven como prueba de la celebración del contrato y anticipo del precio. No permiten desistir del contrato ni se consideran garantía ante un incumplimiento. Su entrega no altera el régimen ordinario del contrato. STS 31 julio 1992 (Tol 1660961); STS 10 febrero 1997 (Tol 216613).

B) Arras penales

Actúan como cláusula penal, garantizando el cumplimiento del contrato y cuantificando anticipadamente los daños por incumplimiento. No habilitan el desistimiento; entran en juego en caso de resolución por incumplimiento imputable a una de las partes. Es posible su moderación judicial (art. 1154 CC). STS 7 julio 1978 (Tol 2186370); STS 25 octubre 2006 (Tol 1006882); STS 21 junio 2013 (Tol 3888444).

C) Arras penitenciales

Otorgan a cualquiera de las partes el derecho a desistir unilateralmente del contrato, mediante la pérdida o devolución doblada de lo entregado. No se identifican con un incumplimiento, sino con una facultad voluntaria de desistimiento. Si ninguna parte ejerce esa facultad, lo entregado se integra en el precio. Se regula en el Art. 1454 CC. STS 23 septiembre 2014 (Tol 4521012); STS 20 mayo 2004 (Tol 448391).

RÉGIMEN INTERPRETATIVO Y VALOR PROBATORIO DEL PACTO DE ARRAS

Cuando no consta con claridad la voluntad de las partes de pactar arras, o el tipo concreto de las mismas, los tribunales aplican las reglas generales de interpretación contractual (arts. 1281 a 1289 CC).

En caso de duda, la jurisprudencia dominante tiende a calificar las arras como confirmatorias, considerando el art. 1454 CC de aplicación restrictiva y excepcional. Una parte de la doctrina, en cambio, considera que el art. 1454 debería operar con carácter supletorio, aplicándose como arras penitenciales si no se pactó expresamente otra finalidad.

La interpretación restrictiva del art. 1454 CC por parte de la jurisprudencia exige que conste de forma clara e inequívoca que las partes quisieron otorgar a las arras un carácter penitencial. El uso de fórmulas ambiguas como “en concepto de señal” o “a cuenta del precio” no es suficiente para activar el régimen del art. 1454.

Aunque esta interpretación encuentra respaldo en numerosas sentencias (v.gr., STS 27 octubre 2010, Tol 1979901; STS 25 abril 2018, Tol 6592269), parte de la doctrina critica que se convierte en una norma de escasa utilidad práctica, al exigir un acuerdo expreso que contradice el carácter supletorio habitual de las normas dispositivas.

Este debate tiene importantes consecuencias prácticas, pues determina si las partes pueden o no desistir del contrato y en qué términos.

ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LAS ARRAS PENITENCIALES

Como hemos señalado, la mayor problemática de las arras surge al interpretar la voluntad de las partes y al delimitar su función en el contrato:

- **Características de las arras:** La jurisprudencia ha establecido que las arras tienen un carácter accesorio y accidental al contrato principal, requiriendo un acuerdo explícito entre las partes para su existencia.
- **Tipos de arras:** Establece la identificación de las tres categorías de arras, cada una con sus consecuencias jurídicas distintas.
- **Voluntad de las partes:** La interpretación de la voluntad de los contratantes es esencial para definir la existencia y la función de las arras. Si no hay claridad, la jurisprudencia tiende a considerarlas como un anticipo del precio o como arras confirmatorias.

Este tipo de arras permite a las partes, desde el momento de su estipulación en el contrato, la facultad de desistir unilateralmente del mismo, bajo las consecuencias económicas predefinidas.

- **Facultad de desistimiento unilateral:** Las arras penitenciales otorgan a las partes la capacidad de retirarse del contrato de forma unilateral, mediante el cumplimiento de las penalizaciones económicas pactadas.
- **Consecuencias económicas:** Si el comprador desiste, pierde las arras entregadas. Si es el vendedor quien desiste, debe devolver al comprador el doble de la cantidad recibida como arras.
- **Efecto liberador:** La resolución del contrato por arras penitenciales exime a ambas partes de la obligación de cumplir con el contrato y sus términos.
- **Interpretación restrictiva:** La opción de resolver el contrato mediante arras penitenciales debe estar expresamente contemplada en el contrato, ya que por su naturaleza excepcional su interpretación es restrictiva.

La devolución de las arras marca el fin del contrato de compraventa por el desistimiento y exime al resto de las obligaciones previstas en dicho contrato, cerrando así la relación jurídica contractual entre las partes en lo que respecta al objeto de la compraventa.

- **Desistimiento del comprador:** Si el comprador decide no seguir adelante con la compra, las arras que entregadas en concepto de señal se pierden en beneficio del vendedor, como indemnización por el incumplimiento.
- **Desistimiento del vendedor:** En cambio, si es el vendedor quien decide retirarse o no puede cumplir con su obligación de vender y entregar la propiedad, deberá devolver al comprador el doble de la cantidad que este último entregó como arras.

Es importante resaltar que, fuera del contexto de las arras penitenciales, si las arras son de tipo confirmatorio o penal, la devolución de las arras no se produce de la misma manera y su tratamiento será diferente. En estos casos, la devolución de las arras podría formar parte de un acuerdo de resolución del contrato que no necesariamente implica el desistimiento unilateral contemplado por las arras penitenciales. En su lugar, podría tratarse de un acuerdo mutuo de las partes para resolver el contrato y restituir sus prestaciones, o podría estar asociado a la compensación por incumplimiento contractual de una de las partes.

LEGISLACIÓN.-

Derecho común

Como ya hemos dicho, el Código Civil regula las arras el Artículo 1454, según el cual:

“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.”

No obstante, teniendo en cuenta la diferente función que puede cumplir las arras, habrá que tener en cuenta los artículos 1152 y siguientes, referidos a las obligaciones con cláusula penal.

Además, en el ámbito mercantil se hace referencia en los artículos 83 y 343 Código del Comercio.

Derecho foral

También se debe considerar el artículo 621-8 Código Civil de Cataluña, que contempla una regulación más extensa

«Artículo 621-8. Arras.

1. La entrega por el comprador de una cantidad de dinero al vendedor se entiende hecha como arras confirmatorias, es decir, en señal de conclusión y a cuenta del precio de la compraventa.
2. Las arras penitenciales deben pactarse expresamente. Si el comprador desiste del contrato, las pierde, salvo que el desistimiento esté justificado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 621-49. Si quien desiste es el vendedor, debe devolverlas dobladas.
3. En la compraventa de inmuebles, la entrega de arras penitenciales pactadas por un plazo máximo de seis meses y depositadas ante notario puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad y, en este caso, el inmueble queda afecto a su devolución. En caso de desistimiento, el notario debe entregar las arras depositadas a quien corresponda. La afección se extingue:
 - a) Una vez transcurridos sesenta días después del plazo pactado, salvo que exista una anotación anterior de demanda por parte del comprador. En este caso, la afección se cancela de oficio.
 - b) Cuando el comprador desiste y el vendedor lo acredita fehacientemente.
 - c) Cuando se inscribe la compraventa.»

JURISPRUDENCIA.

La jurisprudencia ha establecido una línea interpretativa restrictiva respecto del artículo 1454 CC, exigiendo que la atribución de las arras como penitenciales conste de manera clara y evidente según la voluntad de las partes. De no ser así, prevalece la consideración de las arras como anticipo del precio o confirmatorias.

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Primera, de 29/06/2009 RES:498/2009 TOL1.570.780

La sentencia analiza el carácter de las arras en los contratos, distinguiendo tres modalidades: confirmatorias, penales y penitenciales. En este caso concreto, se cuestiona si la cláusula del contrato establece arras penitenciales, permitiendo a las partes desistir del acuerdo mediante su pérdida o devolución doblada. Sin embargo, el tribunal concluye que la cláusula no expresa de manera clara e inequívoca la intención de otorgar esa facultad, por lo que las arras deben considerarse confirmatorias. Se fundamenta en la jurisprudencia y en la interpretación restrictiva que exige la doctrina para este tipo de pactos.

*«En torno al carácter de las arras, es doctrina jurisprudencial constante, que ante la imposibilidad de dar concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: a) **Confirmatorias**. Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. b) **Penales**. Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. c) **Penitenciales**. 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 que tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes. En otras palabras, el contenido del artículo 1454 del Código Civil no tiene carácter imperativo, sino que, por su condición de penitencial, para que tenga aplicación es preciso que por voluntad de las partes, claramente constatada, se establezcan tales arras, expresando de una manera clara y evidente la intención de los contratantes de desligarse de la convención por dicho medio resolutorio, ya que, en otro caso, cualquier entrega o abono habrá de valorarse y conceptuarse como parte del precio o pago anticipado del mismo.*

La proyección de la meritada doctrina al presente caso conduce a mantener la calificación de arras confirmatorias que hace la

Sentencia recurrida por resultar acorde con la jurisprudencia hasta ahora reseñada, ajustarse a una correcta e integradora interpretación del contrato suscrito y no presentar visos de ilogicidad. Ciertamente, que la literalidad de la cláusula 5ª del documento privado apunte a la intención de las partes de sancionar el incumplimiento con la pérdida de lo entregado, para caso de que aquel fuera imputable al comprador, o con la devolución del doble de lo recibido, si lo fuera a la parte vendedora, no determina -en contra de la tesis del recurrente- la existencia inequívoca de unas arras de carácter o naturaleza penitencial, en la medida en que aquella previsión no es exclusiva de estas sino que encaja también en las de carácter penal, las cuales, a diferencia de las penitenciales, se pactan como simple garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, pero no al objeto de que las partes puedan desistir lícitamente del contrato con tal proceder.

Consecuentemente, como el tenor de la cláusula 5ª puede dar lugar a equívocos, y no es bastante para apreciar la voluntad clara, patente, inequívoca, de concederá los contratantes la facultad de desistir o desligarse de la convención en la forma aludida, que es lo que verdaderamente caracteriza a las arras penitenciales, y además, la doctrina exige interpretar de forma restrictiva esta modalidad»

**Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Primera, de 17/10/2018
RES:583/2018 TOL6.861.826**

El Tribunal Supremo reitera que la mera mención al artículo 1454 del Código Civil no basta para calificar unas arras como penitenciales, dado su carácter excepcional y de interpretación restrictiva. La Sala distingue tres clases de arras: confirmatorias (como prueba del contrato), penales (como garantía de cumplimiento) y penitenciales (como medio de desistimiento). Para que proceda esta última modalidad, es necesario que el contrato refleje de forma clara e inequívoca la voluntad de las partes de atribuir efectos de desistimiento, con previsión expresa de las consecuencias (pérdida o devolución duplicada). En ausencia de dicha claridad, deben entenderse como arras confirmatorias.

Esta sala ha declarado en sentencia 581/2013, de 26 de septiembre, que:

«No se discute que sean confirmatorias, pues todas las arras lo son, al acreditar la perfección del contrato de compraventa y que las simplemente confirmatorias constituyen una señal o parte del precio (sentencias de 4 marzo 1996 y 17 octubre 1996). Tampoco son arras penales que tienen naturaleza de cláusula penal y así lo expresan las sentencias del 25 octubre 2006, 27 octubre, uno de diciembre de 2011, en estos términos:

»La calificación de esta cláusula es clara: es una cláusula penal que se impone a la vendedora, caso de que incumpla y no entregue el inmueble libre de ocupantes. Se puede calificar de arras penales que no son sino una cláusula penal, por la que la parte puede exigir el cumplimiento de la obligación y sólo en caso de incumplimiento, exigir que se ejecute dicha cláusula; en ningún caso aparece formulada como las arras de desistimiento que prevé el art. 1454 del Código Civil.

»Se trata de la clásica y exacta definición de las arras penitenciales, que no llevan a otra cosa que a la obligación facultativa: puede cumplir o pagar lo pactado, como opción del deudor. Así se pronuncian las sentencias del 24 octubre 2002, 24 marzo 2009, 29 junio 2009.

»Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: a) Confirmatorias. Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. b) Penales. Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. c) Penitenciales. Son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1454. Siendo doctrina constante de la jurisprudencia la de que las arras o señal que, como garantía permite el artículo 1454, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido, según declararon las sentencias de 24 de Noviembre de 1926, 8 de Julio de 1945, 22 de Octubre de 1956, 7 de Febrero de 1966 y 16 de Diciembre de 1970, entre otras, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado. (sentencia de 10 de Marzo de 1986).

»Estas arras son las que contempla el artículo 1454. El deudor cumple o no, sin que conste ni interese la posible voluntad de incumplimiento, ni la culpabilidad, ni la imposibilidad».

Para llegar a esta conclusión, esta sala calificaba las arras penitenciales, en la mencionada sentencia 581/2013, partiendo de la siguiente cláusula:

«Por tanto la cantidad entregada antes de la firma de la escritura pública es de 580.900.-€ que serán entregadas en concepto de arras, según lo estipulado en el artículo 1454 del Código Civil, es decir en caso de que la parte compradora desista perderá íntegramente las arras entregadas, y si fuera la parte vendedora, las devolverá duplicadas».

En el mismo sentido las sentencias 485/2014, de 23 de septiembre, y 507/2018, de 20 de septiembre.

Es decir, procede desestimar el motivo y confirmar la resolución recurrida, dado que la mera mención al art. 1454 del C. Civil, no expresa con claridad cuáles son las obligaciones que contraen las partes, por lo que al ser una variedad de arras de interpretación 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, no contando la sala, en este caso, con otro medio probatorio o de interpretación de la voluntad de las partes.

**Sentencia de Audiencia Provincial de Girona, de 10/02/2025
RES:203/2025 TOL10.519.840**

Para aplicar el régimen de las arras penitenciales del artículo 1454 del Código Civil es imprescindible que las partes hayan manifestado de forma clara su voluntad de otorgarse recíprocamente la facultad de desistir del contrato, a cambio de la pérdida o devolución duplicada de la señal. No procede su aplicación en supuestos de incumplimiento contractual, salvo que dicho incumplimiento pueda entenderse equivalente a un desistimiento voluntario, ya sea expreso o tácito. En caso contrario, solo cabe acudir a las acciones previstas en el artículo 1124 CC. La entrega de una "señal" no implica por sí sola la existencia de arras penitenciales, pudiendo tratarse de simples arras confirmatorias o incluso penales si así se pacta.

En palabras de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona (Sección 2ª) de 06 de julio de 2011, nº 307/2011:

*"A ello debe añadirse que las **arras penitenciales** suponen un medio lícito de desistir del contrato aceptando el que desiste a perderlas o la devolución doblada. Por lo tanto, el hecho determinante para la aplicación del precepto es que una parte desista voluntariamente del contrato, no pudiendo ser aplicado cuando lo que ocurre es un incumplimiento de dicho contrario, pues para pedir la devolución de las arras dobladas o para perder las entregadas era necesario que se hubieran pactado como **arras penales**. También es dable aplicar las consecuencias de las arras penitenciales en los casos de incumplimiento si la conducta incumplidora equivale al desistimiento en el contrato, es decir, puede aceptarse tanto un desistimiento expreso como tácito, deducido éste de los actos incumplidores. Así se deduce con claridad de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1984 y la de 23 de febrero de 1993 y sentencias de la AP Barcelona, secc. 16ª de 10 de octubre del 2.000, Secc. 17ª de 5 de mayo de 2.003, 3 de diciembre del 2.003. Pero, cuando el incumplimiento no*

equivale al desistimiento voluntario, el que ha cumplido sólo puede ejercitar las acciones previstas en el artículo 1124 del código civil (EDL 1889/1), solicitando también la indemnización de daños y perjuicios, pero no la aplicación del artículo 1.454 del Código civil (EDL 1889/1), pues en caso contrario las arras penitenciales tendrían prácticamente la misma función que las arras penales (en este sentido también la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 21 de 12 de marzo de 2.001)."

Como señala la STS, Sala 1ª, de 21 de junio de 2013 (ROJ: STS 4295/2013 - ECLI:ES:TS:2013:4295):

La jurisprudencia de esta Sala, al interpretar el artículo 1454 CC , ha declarado que su contenido no tiene carácter imperativo y para que tenga aplicación es precisa la voluntad de las partes claramente constatada, expresando la intención de los contratantes de otorgar la posibilidad de desligarse de la convención (SSTS de 17 de octubre de 1996, RC n.º 13/1993 , 24 de marzo de 2009, RC n.º 946/2005). El empleo de la palabra señal no supone necesariamente que su entrega permita la separación sin más del contrato, pues puede ser entendida como un anticipo del precio. También cabe la posibilidad de que las partes consideren que las mismas arras que sirven para confirmar el contrato, puedan considerarse como penales ante la previsión del incumplimiento (STS 16 de marzo de 2009, RC n.º 506/2004)."

Sentencia de Audiencia Provincial de Tarragona, de 22/02/2024 RES:106/2024 TOL9.987.539

Las arras penitenciales constituyen un medio lícito de desistir del contrato, con la consecuencia de perderlas (quien desiste) o devolverlas duplicadas (si desiste la otra parte). No se aplican en supuestos de mero incumplimiento, salvo que dicho incumplimiento equivalga a un desistimiento voluntario, ya sea expreso o tácito (por ejemplo, vender el bien a un tercero o renunciar definitivamente a la ejecución del contrato). En el caso concreto, se consideró que la conducta del vendedor, al no acudir a la firma y desistir posteriormente del contrato, constituía un desistimiento voluntario, activando así el régimen de las arras penitenciales pactadas, y no un incumplimiento susceptible de generar únicamente indemnización conforme al art. 1124 CC.

*En este sentido la SAP de la Rioja, Civil sección 1 del 07 de noviembre de 2023 (ROJ: SAP LO 602/2023 - ECLI:ES:APLO:2023:602) Sentencia: 457/2023 reseña respecto a las **arras penitenciales**:*

" Tal tipo de arras suponen un medio lícito de desistir del contrato aceptando el que desiste a perderlas o la devolución doblada. Por lo

tanto, el hecho determinante para la aplicación del precepto es que una parte desista voluntariamente del contrato, no pudiendo ser aplicado cuando lo que ocurre es un incumplimiento de dicho contrato, pues para pedir la devolución de las arras dobladas o para perder las entregadas era necesario que se hubieran pactado como arras penales. Aunque es posible aplicar las consecuencias de las arras penitenciales en los casos de incumplimiento si la conducta incumplidora equivale al desistimiento en el contrato, es decir, puede aceptarse tanto un desistimiento expreso como tácito, deducido éste de los actos incumplidores, por ejemplo, cuando el vendedor desiste definitivamente de la ejecución o vende el objeto a un tercero. Así se deduce con claridad de las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1984 y la de 23 de febrero de 1993). Pero, cuando el incumplimiento no equivale al desistimiento voluntario, el que ha cumplido sólo puede ejercitar las acciones previstas en el artículo 1124 del código civil , solicitando también la indemnización de daños y perjuicios, pero no la aplicación del artículo 1.454 del Código civil , pues en caso contrario las arras penitenciales tendrían prácticamente la misma función que las arras penales".

*En este caso y como hemos visto no pudo otorgarse la escritura pública en el plazo previsto por motivos imputables al vendedor y ambas partes consintieron prorrogar la fecha de otorgamiento, pero no acudiendo la parte vendedora a la primera fecha señalada el 27 de marzo de 2019 y cuando se señaló nueva fecha el 1 de abril de 2019, la parte vendedora desistió de la celebración del contrato, ejerció una facultad prevista en el mismo, aunque tratara de evitar los efectos del desistimiento imputando un incumplimiento inexistente a la parte compradora. **Más que incumplimiento del vendedor generador de la indemnización de daños y perjuicios, hay propiamente desistimiento voluntario que articula la aplicación del pacto de arras penitenciales.***

**Sentencia de Audiencia Provincial de La Rioja, de 07/03/2023
RES:81/2023 TOL9.551.863**

La calificación de las arras como penitenciales (art. 1454 CC) exige una interpretación restrictiva y una voluntad clara e inequívoca de las partes. Aunque en el contrato se invoque expresamente dicho precepto, si las arras no otorgan a las partes una facultad de desistimiento sino que funcionan como garantía del cumplimiento, deben calificarse como arras penales. Se recuerda la distinción doctrinal entre arras confirmatorias, penales y penitenciales, y se subraya que estas últimas suponen un precio por el desistimiento unilateral, mientras que las penales fijan anticipadamente la indemnización por incumplimiento.

En relación al contrato, la STS 175/2012 de 21 de marzo dice:

«Las arras son una garantía del cumplimiento de un contrato (o de un precontrato); son un medio de protección del cumplimiento de obligaciones derivadas del mismo, normalmente es el de compraventa, pero puede ser añadido a cualquier otro contrato y precontrato. La sentencia de 1 de diciembre de 2011 contempla el caso concreto de unas arras establecidas al amparo del artículo 1454 del Código civil en **un precontrato** de opción de compra. Se distinguen dos clases de arras. **Las penales**, previstas para el incumplimiento y las **penitenciales o de desistimiento**, a las que se refiere expresamente el artículo 1454 del Código civil que permite a una de las partes resolver (no "rescindir", como dice esta norma) perdiéndolas el comprador o devolviéndolas duplicadas el vendedor: éstas son las pactadas expresamente en la cláusula antes transcrita del contrato de 19 de febrero de 2007, así calificadas por las sentencias de instancia y referidas por numerosa jurisprudencia, como la sentencia de 24 de octubre de 2002 al expresar:

"Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: **a) Confirmatorias**. Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. **b) Penales**. Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. **c) Penitenciales**. Son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1454. Siendo doctrina constante de la jurisprudencia la de que las arras o señal que, como garantía permite el artículo 1454, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido"».

En el caso que se somete a nuestra consideración, nos encontramos con un contrato de reserva en el que las partes se comprometen a celebrar un contrato de compraventa en una fecha determinada. Se trata de una modalidad de precontrato.

Las arras pactadas, aunque con expresa referencia al artículo 1454 CC y atribución del carácter penitencial, no son tales, sino arras penales.

Las **arras penitenciales** constituyen un derecho por el que las partes pueden desligarse, a voluntad, de la promesa pactada a cambio del pago de una cantidad que, en sentido estricto, supone el precio por el recíproco reconocimiento de esta facultad que el Código Civil configura como un supuesto de rescisión, si bien la jurisprudencia lo configura como una facultad unilateral de resolución o, más propiamente, una condición resolutoria.

*Las **arras penales** sirven como mecanismo para fijar, de antemano, el importe de la indemnización de daños y perjuicios derivado del incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes.*

**Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de 15/03/2019
RES:409/2019 REC:558/2018.- TOL7.465.173**

El Tribunal reitera la doctrina consolidada según la cual las arras penitenciales, reguladas en el artículo 1454 del Código Civil, deben interpretarse de forma restrictiva, requiriendo una voluntad indubitada de las partes para atribuirles tal carácter. A falta de dicha voluntad clara, las arras se entienden como confirmatorias. Las arras penitenciales permiten el desistimiento del contrato mediante la pérdida o devolución duplicada de la cantidad entregada, constituyendo una obligación facultativa para el deudor: cumplir el contrato o pagar la penalización pactada, sin necesidad de valorar su culpabilidad ni la causa del incumplimiento.

SEGUNDO.- Se trata pues de una reclamación basada en un pacto de arras penitenciales en un contrato, el texto del pacto es claro y debe ser interpretado según la dicción literal de su texto.

*Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: **a) Confirmatorias.** Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. **b) Penales.** Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. **c) Penitenciales.** Son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1454 CC. Siendo doctrina constante de la jurisprudencia la de que las arras o señal que, como garantía permite el artículo 1454, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido, según declararon las sentencias de 24 de noviembre de 1926 , 8 de julio de 1945 , 22 de octubre de 1956 , 7 de febrero de 1966 y 16 de diciembre de 1970 , entre otras, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado. (sentencia de 10 de marzo de 1986).*

Estas arras son las que contempla el artículo 1454 CC. El deudor cumple o no, sin que conste ni interese la posible voluntad de incumplimiento, ni la culpabilidad, ni la imposibilidad.

Se trata de la clásica y exacta definición de las arras penitenciales, que no llevan a otra cosa que a la obligación facultativa: puede cumplir o pagar lo pactado, como opción del deudor.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears, de 09/01/2023 RES:6/2023 REC:264/2022.- TOL9.389.032

Cuando en un contrato se estipulan arras y estas se califican expresamente como penitenciales, o no se especifica su naturaleza, debe entenderse que se trata de arras de desistimiento conforme al artículo 1454 del Código Civil. Estas permiten a cualquiera de las partes resolver el contrato unilateralmente: si desiste el comprador, pierde la cantidad entregada; si lo hace el vendedor, debe devolverla doblada. Esta figura constituye un medio lícito de extinción voluntaria del vínculo contractual.

TERCERO.- En la estipulación que ha dado pábulo a la condena de la recurrente se establecen arras penitenciales. Como se recapitula en la sentencia de esta misma Sala de 18 de septiembre de 2015 (ROJ: SAP IB 1698/2015 - ECLI:ES:APIB:2015:1698), haciéndose eco de una ya consolidada línea jurisprudencial:

*Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: **a) Confirmatorias.** Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. **b) Penales.** Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. **c) Penitenciales.** Son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1454.*

Como explica el Tribunal Supremo en sentencia de 23 de septiembre de 2014 , si las partes, en el contrato, nada dicen sobre las arras o no consta de qué clase, se entiende que son las de desistimiento que contempla el artículo 1454. En el presente caso así se denominan en el contrato, con una remisión expresa a lo dispuesto en el precepto citado.

El concepto de estas arras de desistimiento es, pues, el de entrega de una cantidad que si incumple o desiste el comprador las pierde y si lo hace el vendedor las devuelve duplicadas.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, de 02/09/2024 RES:288/2024 REC:73/2024TOL10.281.876

Las arras penitenciales conforme han declarado el Tribunal Supremo "son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o la restitución doble".

«La terminología empleada por el artículo 1454 del Código Civil: "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", al emplear los términos "podrá rescindirse el contrato", presupone la existencia de un contrato, esto es, la concurrencia de los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, que en el caso del contrato de compraventa por su naturaleza consensual, tal y como expresamente dispone el artículo 1450 del Código Civil, son suficientes para entender la venta, el contrato de compraventa perfeccionado, quedando obligada la parte compradora desde ese momento a pagar el precio en los términos pactados.

De no existir pacto de arras, en los términos del artículo 1454 del Código Civil, estando el contrato perfeccionado por concurrir el acuerdo en el objeto y precio de la venta, esta sería obligatoria para ambas partes, vendedora y compradora, sin posibilidad de desligarse de la misma, que es lo que, precisamente autoriza el pacto de arras, allanándose el comprador a perderlas y el vendedor a devolverlas duplicadas.

No existe incompatibilidad alguna entre el pacto de arras en un contrato de compraventa y la perfección del contrato de compraventa, al contrario el pacto de arras en un contrato de compraventa, presupone el perfeccionamiento del mismo.»

**Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, de 29/11/2024
RES:798/2024 REC:1624/2021. TOL10.385.976**

El Tribunal Supremo distingue entre arras penitenciales y arras confirmatorias, atribuyendo a las primeras un carácter facultativo de desistimiento (art. 1454 CC), condicionado al pago o pérdida de la suma entregada, siempre que exista un pacto expreso y claro que evidencie esa voluntad (STS 4/03/1996 y 30/12/1995). Estas arras suponen una excepción al principio de fuerza vinculante de los contratos (art. 1256 CC), pero se admite su validez cuando deriva de un acuerdo libremente establecido entre las partes (STS 22/09/1999). En defecto de claridad o ante ambigüedad, las arras se consideran confirmatorias, como simple anticipo del precio, sin facultad de desistimiento, debiendo interpretarse conforme a las reglas de los arts. 1281 a 1289 CC.

«En relación a las arras penitenciales, la STS de 4 de marzo de 1996, señala que "Las partes estipularon clara y expresamente que de no llevarse a cabo la compraventa prometida por causas imputables al promitente comprador o al promitente vendedor, el primero de ellos (en su caso) perdería las arras entregadas (un millón de pesetas) o el segundo (en el suyo) habría de devolverlas duplicadas, habiendo de entenderse incluida dentro de la expresión "causas imputables" la propia y exclusiva voluntad del contratante que se aparta del contrato (pues en ello radica la esencia institucional de las llamadas arras penitenciales o de arrepentimiento que regula el art. 1454 CC)".

En relación a las arras confirmatorias, la STS de 22 de septiembre de 1999, "Las arras confirmatorias actúan en el ámbito obligacional de los contratos con fuerza vinculante que no faculta, por tanto, para resolver las obligaciones contraídas y que normalmente se corresponden con las entregas o anticipos del precio a cuenta (Sentencia de 25 Marzo 1995); en cambio las arras penitenciales, contempladas en el art. 1454 del Código Civil , autorizan a las partes, por mediar concierto libremente convenido, conforme a la libertad contractual consagrada en el art. 1255, a desistir del negocio a su arbitrio, pero cumpliendo con la sanción pecuniaria que el precepto autoriza (...) El art. 1256 se infringe efectivamente si margina la fuerza vinculante de los contratos, al dejar su eficacia y cumplimiento al arbitrio de una de las partes, pero el precepto no impide que se pueda pactar el desistimiento de la relación convenida y ello precisamente no significa ni representa entregar su validez y cumplimiento a uno de los contratantes, sino autorizar para que pueda poner fin a una situación jurídica determinada y expresamente convenida.

En STS de 30 de diciembre de 1995, se establece que "Asimismo, del conjunto de la doctrina jurisprudencial emanada de esta Sala se evidencian las declaraciones siguientes: las arras o señal del art. 1454 tienen carácter excepcional, que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales en que se establezcan, de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en tal sentido. La norma contenida en el precitado artículo es meramente supletoria e interpretativa de la voluntad de las partes, sin tener alcance alguno imperativo o prohibitivo, precisándose para su correcta aplicación que conste, de una manera clara y evidente, que tal fue la intención de las partes, debiendo entenderse, en caso contrario, que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve para confirmar el contrato celebrado. Ha de acudirse a las normas interpretativas de los arts. 1281 a 1289 CC cuando la expresión de voluntad no aparezca clara, sea por parquedad o confusión y cuando el Tribunal de instancia

estima que la cantidad entregada al celebrar el contrato lo fue a cuenta del precio, carece de aplicación el art. 1454 CC ".»

DOCTRINA.-

Título epígrafe: Arras.- TOL8.742.329

Título epígrafe: Contrato de compraventa y arras.- TOL7.087.720

BIBLIOTECA.-

El contrato de Compraventa

Gonzalo Ortiz Blanco

GPS Contratos Civiles Guía Profesional 3ª Edición 2020

María José REYES LÓPEZ, María del Carmen Cámara Barroso

Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil 3ª Edición

María Cristina Doménech Garret

TARJETAS.-

Contrato de Arras

[Tirant Prime](#)

ESQUEMAS.-

Las arras: concepto y efectos.- TOL3.969.251

CONSULTAS.-

Título: Reclamación arras penitenciales.-. TOL10.440.306

Título: Desistimiento del consumidor en un contrato de arras.-
TOL10.228.547

Título: incumplimiento arras penitenciales por causa fuerza mayor.-
TOL10.123.029

Título: RESERVA INMOBILIARIA PACTO VERBAL.- TOL10.117.666

Título: ARRAS PENITENCIALES: Comprador puede reclamar el duplo?.-
TOL10.069.596

FORMULARIOS.-

Promesa de compra venta y arras confirmatorias.- TOL1.106

Compraventa. Arras confirmatorias. Cláusula de exoneración.- TOL1.115

Contrato de compraventa con arras.- TOL2.675.112

Cláusula de compraventa. Pacto de arras o señal. Arras penitenciales.- TOL4.076.512

Contrato de arras penitenciales o señal. Derecho Civil Catalán.- TOL6.818.383

Contrato de compraventa Inmuebles. Arras penitenciales.- TOL1.120

Prórroga de contrato de arras para la compraventa de vivienda por causa mayor.- TOL7.867.964

Contestación a la demanda de reclamación de arras penitenciaras tras contrato de compraventa.- TOL10.370.381

Demanda en reclamación de cantidad entregada por el comprador en concepto de arras o señal por incumplimiento del vendedor.- TOL6.658.364

Contrato de arras (varios supuestos: proindiviso, ganancial o bien inmueble de sociedad mercantil).- TOL4.070.743

Contrato de arras o señal para la compraventa de un negocio de hostelería.- TOL10.036.785

