

Arras, retrasos en la entrega... ¿Qué hacer si el Covid-

19 te ha pillado comprando casa?

La crisis del coronavirus ha puesto patas arriba la economía. Buena parte de la actividad del país se ha paralizado quedando en el aire como pasa, por ejemplo, con la venta de viviendas



(Foto: iStock)

AUTOR
[E. SANZ](#)

21/03/2020 05:00 - ACTUALIZADO: 21/03/2020 10:05

Adelantado en

La [crisis del coronavirus](#) ha puesto patas arriba la economía. De la noche a la mañana, buena parte de la actividad del país se ha paralizado y son miles los trámites

que han quedado en el aire. Entre ellos, la compra de viviendas. En el aire están cientos de contratos de arras firmados entre compradores y vendedores particulares, pero también la firma de otros tantos contratos de compraventa sobre plano que en los próximos días debían formalizarse ante notario.

Además, muchos de los que ya firmaron y están cumpliendo un calendario de pagos se preguntan qué pasará con sus viviendas, sobre todo si las obras de algunas promociones se paralizan. Por lo pronto, son una inmensa **mayoría las promociones que siguen en marcha**, mientras que las grandes promotoras —Aedas, Habitat Inmobiliaria, Metrovacesa, Neinor y Vía Célere— han acordado, de manera conjunta, [aplazar el cobro de las dos próximas mensualidades de sus viviendas vendidas sobre plano.](#)

Todos los trámites que se deben firmar ante notario y que no son urgentes han quedado, de momento, en el aire. "La dirección general de seguridad jurídica y fe pública, en coordinación con el consejo general del notariado, dictó este pasado domingo una Instrucción en la que señala que, [dadas las restricciones a la libertad deambulatoria establecidas por el Estado de Alarma](#), solo será obligatorio **atender aquellas actuaciones de carácter urgente**, así como las que determine el Gobierno", recuerda Nacho de Diego, socio de LEAN Abogados.

"Según dicta la instrucción, **el notario se abstendrá de citar a interesados para actuaciones que no revistan dicho carácter**. Si bien es cierto que en la práctica cada notario es libre de decidir qué se firma en su despacho, lo cierto es que cuestiones como contratos de arras o la compra de una vivienda **no entrarían bajo el paraguas del carácter 'urgente'** definido en la instrucción de 15 de marzo de 2020. En consecuencia, todo parece apuntar a que la solución más pacífica y positiva para las partes consiste en una renegociación de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato (por ejemplo, vía prórrogas)", asegura de Diego.

No obstante, algunas de firmas más inminentes sí se están pudiendo llevar a cabo gracias a la firma electrónica. Así lo aseguran desde Aedas Homes. "Estamos flexibilizando plazos y adaptándonos a la nueva situación y a las necesidades de nuestros clientes. En cuanto a **contratos de arras y de compraventa**, hemos habilitado la firma digital y está funcionando muy bien", señalan desde la compañía.

Únicamente se están realizando firmas de escritura urgentes. Por ejemplo, personas a las que se les acaba el alquiler y necesitan entrar a su vivienda

Eso sí, "únicamente se están realizando firmas de escrituras urgentes. Por ejemplo, **personas a las que se les acaba el alquiler porque así lo tenían planificado** desde hace meses y necesitan entrar en su nueva vivienda antes de quedarse en la calle o tener que buscarse un nuevo alquiler", aseguran desde esta promotora cotizada.

Pero vayamos por partes.

¿Qué pasa con los acuerdos entre particulares?

Las arras es un acuerdo privado que se firma entre el expectante comprador de una casa y su potencial vendedor. En él, las partes se comprometen a efectuar la compraventa y para ello, el futuro comprador entrega una cantidad de dinero al vendedor, reservándose, de esa manera, el derecho sobre la compra. El vendedor, por su parte, se compromete a entregar la vivienda al comprador en las condiciones pactadas. De este modo, ambas partes adquieren un compromiso previo a la compraventa de una propiedad. El vendedor se obliga a entregar el bien y el comprador a **pagar el precio en las condiciones acordadas.**

De por medio, se entrega un dinero de tal manera que si el comprador se echa para atrás lo pierde, y si es el vendedor el que lo hace, debe devolver el doble del dinero en concepto de arras. Es decir, si se entregaron 6.000 euros en concepto de arras, aunque devuelve el doble de lo recibido, no pierde el doble, sino el equivalente a las arras recibidas ya que devolvería los 6.000 euros recibidos en concepto de arras, más otros 6.000 euros en concepto de penalización.

Una vez que se entrega el dinero y se firma el contrato, las partes pactan un plazo para hacer efectiva la compra. Un plazo que suele ser de dos meses. Si transcurrido este tiempo una de las partes no cumple el acuerdo de compraventa, habrá una penalización para la parte que haya incumplido el contrato. En el caso del comprador, perderá el dinero anticipado, mientras que si es el vendedor, deberá devolver el doble de la cantidad recibida.

Pero, en una situación como la actual, **¿estarían justificadas estas penalizaciones** si no se puede hacer efectiva la compraventa?

"En un caso como este cabría aplicar un motivo de causa mayor, una situación excepcional, imprevisible e inevitable, que impide a las partes firmar la compra de la casa", explica a El Confidencial, Marta Serra, directora y abogada de El Defensor de tu Vivienda. "No obstante", señala esta abogada, "situaciones como la que estamos viviendo en la actualidad se dan en escasísimas ocasiones, por lo que hay muy poca casuística al respecto. En este sentido, hay que ser prudentes a la hora de analizar cada caso, para ver las circunstancias particulares y comprobar exactamente por qué no se ha podido cumplir con lo pactado. En este sentido, a lo mejor conviene a ambas partes revisar las condiciones del contrato".

Por su parte, para José María Rozas, socio de LEAN Abogados, "la **imposibilidad sobrevenida de cumplir el contrato no se produce** por la situación de alarma del Real Decreto del sábado. **Nada impide a las partes cumplir sus respectivas obligaciones y prestaciones**".

Es decri explica este abogado, "un contrato de arras siempre establece un **plazo en el cual se deberá culminar la compraventa** a través de la correspondiente escritura pública de compraventa. Si este plazo coincide con el estado de alarma, éste **deberá prorrogarse hasta que finalice dicho estado** sin que sea ésta situación suficiente motivo para entender por parte del comprador que el vendedor incumple su obligación de vender el bien, ni tampoco suficiente para entender el vendedor que el comprador se echa para atrás en la compraventa. En este supuesto **se retrasará el plazo impuesto en el contrato de arras** hasta que finalice la situación de estado de alarma".

¿Y si se retrasa la entrega de viviendas?

Para José María Rozas y Nacho de Diego, el Real Decreto "**sí puede justificar el retraso en la entrega**. Ese retraso habrá de ser calificado como grave para que pueda tener como consecuencia la resolución del contrato. Pero es evidente que **el desaprovisionamiento de materiales o la imposibilidad de prestación de servicios** necesarios para la terminación y entrega de una obra nueva, y que inevitablemente se están produciendo en esta situación de fuerza mayor, sí justifican

el retraso. Aquí sí estaríamos en presencia de una **imposibilidad sobrevenida de cumplir el contrato no imputable al promotor de la obra** y vendedor que permitiría a este demorar con causa la entrega e, incluso, resolver el contrato".

Buena parte de las promociones en toda España mantuvieron el lunes su actividad. Cientos de obreros acudieron como cada día a su trabajo **sin que el Real Decreto decretara la paralización de las obras**. Solo un pequeño número de promotoras han decidido parar las obras, mientras que algunas constructoras se han visto obligadas a hacerlo por falta de suministros o porque algunos de sus obreros han dado positivo en coronavirus.

Buena parte de las promociones de toda España mantuvieron hasta hace muy poco su actividad. Cientos de obreros acudieron a su trabajo

"El retraso en la entrega de viviendas está recogido en la nueva Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación que entró en vigor el 1 de enero de 2016. Antes, con la Ley 57/68, cualquier retraso en la entrega de la vivienda, por cualquier causa permitía ejecutar el aval o el seguro, pero con la nueva normativa existe la duda sobre cómo interpretarán los tribunales esta situación excepcional", apunta Marta Serra. "Terminado el plazo para entregar la vivienda, si comprador y vendedor están de acuerdo deberían avisar a la entidad financiera de una prórroga, para que también se prorrogue la garantía de dicho aval y evitar problemas en el futuro en caso de que la vivienda finalmente nunca se entregue".

Por otra parte, según los abogados de LEAN, "si el comprador acredita que convino la entrega de la vivienda **en una determinada fecha como condición determinante o esencial para la contratación** —imaginemos, por ejemplo, que en esa fecha debe abandonar su casa de alquiler—, y que, la demora es o puede ser significativa, es decir, no un simple retraso de días o alguna semana a lo sumo, esto sí constituiría **causa de resolución con derecho a recuperar las cantidades entregadas a cuenta del precio total**. En todo caso, este tipo de valoraciones han de hacerse también con criterio y en atención a razones de oportunidad, no considerando solo la parte jurídica, por eso la relación de confianza abogado cliente es fundamental", explican.

¿Y si la constructora quiebra?

Antes del estallido del coronavirus, el sector constructor fue testigo de la quiebra de algunas compañías que no pudieron hacer frente a los elevados costes de construcción. En una situación económica delicada, ¿qué sucedería si la constructora o la promotora tuvieran que declararse en concurso de acreedores?

"Según nuestra jurisprudencia", señala Nacho de Diego, "esta circunstancia, la de **declaración del concurso de acreedores de la constructora**, no basta en sí misma para justificar el retraso. La **fuerza mayor o el caso fortuito** a los que se refiere el artículo 1.105 del Código Civil exigen que **lo sucedido no hubiera podido preverse** y, caso contrario, que fuera inevitable. En la actividad promotora esta es una contingencia que ocurre con relativa frecuencia y que los directivos de la compañía han de prever, contemplando los mecanismos que les permitan mitigar sus efectos y reanudar los trabajos con otra compañía constructora, lo que habitualmente se hace. **Las dificultades económicas que arrastre la constructora**, por otro lado, **pueden estar muy vinculadas al incumplimiento del promotor de sus obligaciones**, pues al fin y al cabo la constructora pone la mano de obra y los materiales que el promotor paga una vez empleados en la obra, lo que impedirá al promotor justificar el incumplimiento en esta causa. En suma, con carácter general, **la responsabilidad del promotor no se ve minorada por las dificultades económicas de la constructora**", según este experto.

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2020-03-21/contrato-de-arras-compraventa-vivienda_2508791/