Puntos clave que revisar antes de firmar un contrato de arras

Firmar un contrato de arras es uno de los pasos más decisivos en la compra de una vivienda. En ese momento se entrega una cantidad a cuenta, se fija un plazo y se adquiere un compromiso firme. Si algo falla después, las consecuencias pueden ser económicas. Por eso conviene llegar a esa firma con todas las preguntas resueltas, especialmente las que afectan a la financiación para comprar vivienda. Aquí tienes los puntos que merece la pena revisar antes de estampar la firma.

La situación de la vivienda y del vendedor

Antes de hablar de dinero conviene asegurarse de que el piso o la casa están libres de cargas. Una nota simple del Registro de la Propiedad actualizada te dirá si hay hipotecas, embargos o cualquier otro gravamen. Si el vendedor todavía debe dinero al banco, la cancelación de esa deuda debe quedar reflejada en el contrato. También es útil pedir el certificado de eficiencia energética y el recibo del IBI del último año. Todo esto evita sorpresas después de firmar las arras.

El vendedor debe tener la capacidad legal para vender. Si es una herencia o una sociedad, hay que verificar que quien firma tiene poderes suficientes. Un vendedor que no acredita su titularidad puede retrasar la operación semanas o meses. En ese tiempo, la oferta de financiación puede caducar.

Las condiciones de la hipoteca vinculadas a las arras

Muchos compradores firman las arras antes de tener clara su hipoteca. Eso es un riesgo. Lo ideal es contar al menos con una preaprobación o un estudio de viabilidad de un intermediario hipotecario. Así sabes si el banco te prestará el dinero y en qué condiciones. Si la entidad exige un plazo concreto para la tasación o la firma, el contrato de arras debe recoger ese calendario. Si el banco se retrasa y no cumples el plazo, puedes perder la cantidad entregada.

La financiación para comprar vivienda no siempre se cierra al primer intento. A veces la tasación sale baja, el banco pide más avales o aparecen gastos imprevistos. Por eso conviene incluir en el contrato una cláusula que condicione las arras a la obtención de la hipoteca. Sin esa cláusula, si el banco te dice que no, el vendedor puede quedarse con el dinero y tú te quedas sin casa.

En este punto, contar con un asesor especializado ayuda a poner orden. Un servicio como Llavea | Broker Hipotecario Sabadell se encarga de comparar entidades y de analizar tu perfil

antes de la firma, lo que reduce el riesgo de que te quedes sin financiación a última hora.

El tipo de arras que firmas

No todas las arras funcionan igual. Hay tres tipos principales y cada uno tiene un efecto distinto si la compra no se completa. Las arras penitenciales permiten que cualquiera de las partes se eche atrás perdiendo la cantidad entregada o devolviéndola duplicada. Las arras penales obligan a cumplir el contrato y, si no se hace, se puede reclamar una indemnización mayor. Las arras confirmatorias son las más rígidas: no permiten desistir y el contrato es firme desde el principio.

La mayoría de los contratos de compraventa en España usan arras penitenciales. Pero conviene leer la cláusula con cuidado porque a veces se mezclan conceptos. Si el vendedor te pide un tipo de arras que no entiendes, pregunta antes de firmar. Un malentendido puede costarte más que el propio piso.

Los plazos y las penalizaciones

El contrato de arras suele fijar una fecha tope para la firma de la escritura pública. Ese plazo debe ser realista. Si la hipoteca aún no está aprobada, la tasación no se ha hecho o el notario no tiene hueco, un mes puede ser muy justo. Lo prudente es negociar un plazo de entre 45 y 60 días. También es importante que el contrato especifique qué ocurre si el banco no responde a tiempo o si la tasación se retrasa por causas ajenas a ti.



Algunos vendedores incluyen penalizaciones si el comprador no firma en la fecha prevista, aunque el retraso sea por culpa del banco. Si eso ocurre, el comprador puede perder las arras y además tener que pagar una multa. Por eso conviene que el contrato diga claramente que el retraso imputable a la entidad financiera no se considera incumplimiento del comprador.

Los gastos que no siempre se ven

Firmar las arras es solo el principio. Después vienen el notario, el registro, la gestoría, el impuesto de actos jurídicos documentados y, en muchos casos, la comisión de apertura de la hipoteca. Aunque algunos de estos gastos los negocies con el banco, otros corren por tu cuenta. Antes de firmar las arras, haz una estimación de todos los costes adicionales al precio de la vivienda. Así sabes si realmente puedes asumir la compra.

Si el vendedor ofrece pagar parte de esos gastos, debe quedar por escrito. Lo mismo si el banco asume la tasación o la gestoría. No basta con un acuerdo verbal. Todo lo que no está en el contrato no existe.

La financiación como eje de la operación

Todo lo anterior gira en torno a un mismo punto: la financiación para comprar vivienda debe estar clara antes de comprometerte. Un análisis previo de tu situación financiera, de las ofertas del mercado y de los plazos reales de cada entidad es la mejor protección. No se trata solo de saber si te conceden la hipoteca, sino de saber cuándo y en qué condiciones.

En este proceso, un broker hipotecario puede marcar la diferencia. **Llavea | Broker Hipotecario Sabadell** ofrece ese acompañamiento desde el estudio inicial hasta la firma, comparando entidades y adaptando la búsqueda al perfil de cada comprador. Tener a alguien que hable el mismo idioma que los bancos y que conozca los plazos reales de cada entidad reduce el estrés y los errores.

Revisar estos puntos antes de firmar no garantiza que todo salga perfecto, pero sí evita los sustos más comunes. La letra pequeña, los plazos justos y la falta de información sobre la hipoteca son las causas más frecuentes de problemas. Con un poco de método y el asesoramiento adecuado, firmar las arras puede ser un paso tranquilo hacia tu nueva casa.

Llavea | Broker Hipotecario Sabadell en redes sociales Facebook Instagram