



A continuació us adjuntem un seguit de preguntes i respostes que us poden ajudar en la vostra tasca de la recerca de pis tant de compra com de lloguer:

Compro un pis sobre plànol i al lliurament hi ha coses per acabar. Feta una llista amb els desperfectes la dono a la constructora, però passats 2 mesos encara no han dit res. Què puc fer?

En què consisteix el dret d'ús i gaudi d'un habitatge?

En què consisteix el finançament qualificat?

En què consisteix la subrogació?

Està subjecte a retenció l'IBI que ens cobren en el rebut del lloguer?

He comprat un habitatge nou i el constructor m'obliga a subrogar-me a la seva hipoteca o pagar les despeses de cancel·lació. És possible?

He pagat uns diners a una agència de lloguer de pisos i tots els que em diuen quan contacto amb els propietaris o bé no són per llogar o bé ja estan llogats. Què puc fer?

L'edifici en el que visc era molt tranquil fins que, fa uns mesos, es va instal·lar en el quart pis un grup de persones extremadament sorolloses que omplen l'escala de brutícia i que donen ensurts a al gent gran i als nens. El propietari de la vivenda diu que a ell li paguen el lloguer i no fa res. Pot fer alguna cosa la comunitat de propietaris per viure un altre cop en pau?

Per desgràcia, hem tingut un incendi a casa. Ja ha passat una mica de temps i encara no hem cobrat res perquè la companyia asseguradora de la meva vivenda i la de la comunitat de propietaris no es posen d'acord respecte a què li toca pagar a cadascuna. Com és aixó possible?

Quan es forma una comunitat de béns?

Què entenem per cèdula d'habitabilitat?

Què és l'assegurança de caució?

Què és un Compte Habitatge?

Què és un contracte d'arrendament?

Què és un contracte de compravenda?

Què és un habitatge habitual?

Què és un préstec hipotecari?

Què és una Borsa d'Habitatge en Lloguer?

Què és una cooperativa d'habitatge?

Què puc fer si hi ha un retard en el lliurament d'un pis nou?

Què s'entén per arrendament?

Què s'entén per lloguer just?

Què s'entén s'entén per unitat arrendatària?

[Què són els drets d'adquisició preferent?](#)

[Què són els habitatges protegits de promoció privada concertada?](#)

[Què són habitatges sostenibles?](#)

[Què són habitatges tutelats?](#)

[Què són les HPO \(Habitatges de Protecció Oficial\)?](#)

[Qui es fa càrrec de les despeses de les obres al pis de lloguer ?](#)

[Qui és l'arrendador?](#)

[Qui és l'arrendatari?](#)

[Qui és l'usufructuari?](#)

[Quin es coneix com escriptura pública de compravenda?](#)

[Quin és l'escriptura d'obra nova?](#)

[Quina es la durada d'un contracte de lloguer?](#)

[Quina es la renda que haig de pagar pel pis de lloguer?](#)

[Quines són les despeses a càrrec del llogater?](#)

[Si alguna vegada una agència et vol cobrar "X" euros per facilitar-te un llistat de pisos de lloguer... que cal fer?](#)

[Si tens un pis de lloguer qui paga l'Impost de Bens Immobles ?](#)

[Vaig comprar un habitatge en construcció. A la promotora em van dir que, entre d'altres coses, tenia aire acondicionat i tarima de roure. Quan me l'han lliurat he pogut comprovar que no tenia cap de les dues coses. Tinc dret a exigir que m'ho posin?](#)

Compro un pis sobre plànol i al lliurament hi ha coses per acabar. Feta una llista amb els desperfectes la dono a la constructora, però passats 2 mesos encara no han dit res. Què puc fer?

El primer que hauríeu de fer és enviar un burofax a la constructora amb un llistat de tot el que falta per reparar. Els hi hauríeu de fer constar que, si en un termini de 10 dies no rebeu cap contesta per escrit, procedireu a emprendre les mesures que cregueu oportunes. Si passats els 10 dies us deneguen la petició o no us han contestat podeu presentar una sol·licitud de mediació i/o arbitratge a la Junta Arbitral de Consum més propera al vostre domicili.

En què consisteix el dret d'ús i gaudi d'un habitatge?

És una de les facultats que integren el dret de propietat. Consisteix a obtenir la utilitat d'una cosa. El propietari pot exercir l'ús i gaudi directament o bé concedir-lo a altres persones sense que això impliqui transmetre la propietat. Això ocorre, per exemple, en el cas de l'arrendament o lloguer, en el qual el propietari cedeix l'ús i gaudi d'un habitatge durant un temps a l'inquilí, que s'obliga a retornar-se-la quan finalitzi el termini pactat.

En què consisteix el finançament qualificat?

Consisteix a concedir préstecs qualificats i ajudes econòmiques directes com: subsidiación dels préstecs qualificats, subvencions i ajudes a facilitar el pagament de l'entrada per al primer accés a l'habitatge en propietat.

En què consisteix la subrogació?

Existeixen dos conceptes distints: 1. Acció per la qual el comprador d'una finca assumeix els drets i obligacions d'altra persona per raó d'un préstec anteriorment concedit amb una garantia d'aquesta finca. És una acció molt

habitual quan es compra un habitatge nou directament al promotor de la mateixa, el qual ha obtingut un préstec hipotecari per a finançar la seva construcció. 2. També es coneix com el fet jurídic de substitució del creditor hipotecari, és a dir, el cas que el prestatario canvia el seu préstec a altra entitat financera que li millora les seves condicions de tipus d'interès.

Està subjecte a retenció l'IBI que ens cobren en el rebut del lloguer?

Sí, la base de retenció no es limita exclusivament al concepte estricte de lloguer, sinó sobre totes les despeses que l'arrendador repercuteixi en l'arrendatari

He comprat un habitatge nou i el constructor m'obliga a subrogar-me a la seva hipoteca o pagar les despeses de cancel·lació. És possible?

No el poden obligar, però si així fos, un cop escriturat el pis es pot reclamar el retorn de les despeses abonada al constructor per la cancel·lació de la hipoteca presentant una sol·licitud de mediació i/o arbitratge a la Junta Arbitral de Consum més propera al seu domicili.

He pagat uns diners a una agència de lloguer de pisos i tots els que em diuen quan contacto amb els propietaris o bé no són per llogar o bé ja estan llogats. Què puc fer?

Negociar amb l'empresa un acord pel retorn del diner abonats. En cas que això no fos possible, exigir el retorn del diner a través de la presentació d'una sol·licitud de mediació i/arbitratge a la Junta Arbitral de Consum més propera al seu domicili. També cal presentar una denúncia a l'organisme competent per tal que es sancioni a aquesta empresa i evitar que pugui enganyar a d'altres persones.

L'edifici en el que visc era molt tranquil fins que , fa uns mesos, es va instal·lar en el quart pis un grup de persones extremadament sorolloses que omplen l'escala de brutícia i que donen ensurts a al gent gran i als nens. El propietari de la vivenda diu que a ell li paguen el lloguer i no fa res. Pot fer alguna cosa la comunitat de propietaris per viure un altre cop en pau?

Naturalment que sí. La llei conté recursos per a privar de l'ús d'un habitatge als seus ocupants (siguin propietaris, arrendataris, usufructuaris, etc) si realitzen en ell activitats molestes per als altres veïns, com sembla que està passant aquí, sorolls o activitats insalubres (la brutícia de l'escala), al marge de possibles responsabilitats penals si ocasionen danys a béns comuns (bústies, porter automàtic, etc) o, el que encara és pitjor, donen ensurts a qualsevol persona. Les solucions existeixen.

Per desgràcia, hem tingut un incendi a casa. Ja ha passat una mica de temps i encara no hem cobrat res perquè la companyia asseguradora de la meva vivenda i la de la comunitat de propietaris no es posen d'acord respecte a què li toca pagar a cadascuna. Com és això possible?

Aquesta és una situació que es dóna amb més freqüència del que suposem. La majoria de les persones concerten una assegurança per a la seva vivenda en un edifici en el que la Comunitat de Propietaris n'ha concertat un altre per a la pròpia Comunitat. Moltes vegades, amb la millor bona fe, contractem les assegurances que ens semblen més completes (a la vivenda particular i a la Comunitat) sense adonar-nos de que ambdues assegurances "se superposen", és a dir, assegurin dos cops la mateixa cosa. Si hi ha un sinistre, a l'hora de pagar, paguem dues vegades, però a l'hora de cobrar està prohibit per la llei que es cobri dos cops. El millor és demanar una còpia de l'assegurança de la Comunitat quan anem a contractar la de l'habitatge i ensenyar-se-la al nostre corredor per a què ens aconselli.

Quan es forma una comunitat de béns?

Quan diverses persones decideixen comprar en comuna, normalment al mateix percentatge, un terreny amb l'objectiu de construir i assignar-se cada habitatge final. Aquestes comunitats no tenen personalitat jurídica pròpia i, per tant, els actes de compra o hipoteca es porten a terme per cadascun dels propietaris de forma individual. Els comuneros poden actuar per si mateixos o encarregar a una societat gestora que és qui gestiona, impulsa i coordina totes les fases de la construcció.

Què entenem per cèdula d'habitabilitat?

Es tracta d'un document expedit per l'Administració a fi de controlar les condicions de salubritat i higiene dels edificis destinats a habitatge i allotjament. És imprescindible la seva obtenció per a contractar l'alta dels serveis d'aigua, gas i llum i té vigència durant els 15 anys posteriors des de la data d'expedició.

Què és l'assegurança de caució?

L'assegurança de caució és una pòlissa que garanteix al comprador una indemnització en el cas que el promotor no arribi a acabar els habitatges que li ha venut.

Què és un Compte Habitatge?

És un compte o dipòsit bancari que es beneficia de certs avantatges fiscals sempre que els imports dipositats es destinin exclusivament a la compra o rehabilitació del primer habitatge habitual. La bonificació fiscal està subjecta a un límit quantitatiu i també la durada del dipòsit està limitada en el temps.

Què és un contracte d'arrendament?

És un contracte pel qual una de les parts (arrendador) s'obliga a donar a altra (arrendatari) el gaudi o ús d'un habitatge per temps determinat i preu cert. El lloguer de finques urbanes, ja sigui habitatge o per a altre ús distint està actualment regulat en la Llei d'Arrendaments Urbans.

Què és un contracte de compravenda?

En el context de compra d'habitatge, és el contracte pel qual un dels contractants o venedor s'obliga a lliurar un habitatge i el comprador a pagar per ella un preu cert, en diners o equivalent.

Què és un habitatge habitual?

La qual constituïx el domicili de residència efectiva, continuada i permanent de la unitat familiar o de convivència durant un termini de, almenys, tres anys. Es considera residència permanent aquella en la qual es passi, almenys, sis mesos a l'any.

Què és un préstec hipotecari?

És un contracte signat entre una entitat de crèdit i un particular, pel qual l'entitat presta fins a un 80% del valor de taxació de l'habitatge i el particular es compromet a retornar aquesta quantitat més els interessos corresponents en un termini delimitat. Si el particular incompleix el compromís de devolució del préstec en les condicions pactades, se sol subhastar l'habitatge per a plantar cara al deute, i si la venda no cobreix la totalitat del préstec, s'embarquen els béns personals.

Què és una Borsa d'Habitatge en Lloguer?

És un conjunt de serveis oferts per a facilitar un sistema de lloguer per sota del preu del mercat amb les suficients garanties i avantatges econòmics, jurídiques i tècniques per a propietaris i joves inquilins. Proporcionant assessorament jurídic en aquesta matèria.

Què és una cooperativa d'habitatge?

Es tracta d'una associació autònoma de persones que s'uneixen de forma voluntària per a satisfer les seves necessitats i aspiracions d'habitatge. Aquestes associacions tenen personalitat jurídica pròpia i el seu funcionament es basa en la participació democràtica dels socis. Amb la fórmula de la cooperativa d'habitatges desapareix la figura del promotor. El comprador de l'habitatge, convertit en soci cooperativista, s'estalvia el benefici empresarial que li correspondria a dita promotora.

Què puc fer si hi ha un retard en el lliurament d'un pis nou?

S'ha d'intentar negociar amb el venedor i pactar compensacions econòmiques. Si la resposta no és satisfactòria hauria d'exigir aquestes compensacions presentant una sol·licitud de mediació i/o arbitratge a la Junta Arbitral de Consum més propera al seu domicili.

Què s'entén per arrendament?

Lloguer d'un habitatge a l'arrendatari i les persones que amb ell convisquin en canvi d'un preu que es denomina renda.

Què s'entén per lloguer just?

És l'import del lloguer que pagarà l'inquilí que no hauria d'excedir el 30% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència en el cas que aquests estiguin entre una i dues vegades l'IPREM i del 25% dels ingressos de la unitat de convivència en el cas de que aquests estiguin per sota d'una vegada l'IPREM.

Què s'entén s'entén per unitat arrendatària?

Es considera unitat arrendatària les persones físiques titulars del contracte d'arrendament objecte de la subvenció i que no constitueixin unitat familiar.

Què són els drets d'adquisició preferent?

Són un conjunt de facultats la nota comuna de les quals ve donada per la preferència que atribueix als seus titulars per a l'adquisició de determinats béns. Tres són les figures principals: dret de tempteig, dret de retracte i dret d'opció. El dret de tempteig és un poder o facultat que habilita a l'inquilí per a comprar l'habitatge que té llogada. Si l'habitatge es ven a un tercer sense tenir en compte el dret preferent de l'inquilí, aquest pot comprar-la exercint el dret de retracte.

Què són els habitatges protegits de promoció privada concertada?

Són les impulsades per l'Ajuntament mitjançant l'adjudicació de sòl al seu promotor o la constitució al seu favor del dret de superfície, a través de qualsevol procediment. Les promocions privades concertades podran ser impulsades directament per l'Ajuntament o a través dels seus organismes públics o empreses públiques. També inclou les promogudes sobre sòl urbanitzat amb ajudes públiques i els habitatges en règim de lloguer quan per a la seva construcció hagin percebut subvencions a fons perdut.

Què són habitatges sostenibles?

Són "habitatges ecològics" per a venda, ús propi o lloguer dissenyades per a assolir una reducció en el consum d'energia, aigua i evitar l'emissió de contaminants que poden perjudicar al medi ambient. Invertir en un habitatge sostenible significa garantir l'accés a l'habitatge en condicions de seguretat i salubritat.

Què són habitatges tutelats?

Són recursos residencials dissenyats per a un petit grup de persones que, encara que tutelades per personal especialitzat, gaudeixen d'autonomia per al autocuidado i per tant necessiten un nivell mínim de suport. L'estil de vida en aquests habitatges estimula la convivència en petits grups, la participació i la presa de decisions quant a les tasques domèstiques.

Què són les HPO (Habitatges de Protecció Oficial)?

Són aquells habitatges la tipologia dels quals, dimensions i preus estan reglamentades per l'Administració, com condició per a poder acollir-se a determinades avantatges tant econòmiques com fiscals per part dels compradors, els quals, al seu torn, han de reunir unes condicions quant a titularitat d'immobles, ingressos familiars, etc. Han de destinar-se a domicili habitual i permanent i tenen una superfície màxima. Les hi ha de promoció pública, que són les quals promou la pròpia Administració, de promoció privada, de règim general i de règim especial. Tenen uns preus màxims de venda determinats per mòduls.

Qui es fa càrrec de les despeses de les obres al pis de lloguer ?

L'arrendador té l'obligació de fer totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, excepte que el deteriorament sigui imputable al llogater.

El llogater té l'obligació de suportar les obres de millora que decideixi fer el propietari si aquestes no es poden ajornar fins a la fi del contracte; tanmateix, el llogater té l'opció d'escollir entre la rescissió del contracte, i per tant deixar l'habitatge, o una disminució de la renda amb una indemnització per les molèsties ocasionades. Si és el llogater qui vol fer obres, cal el consentiment per escrit del propietari, excepte si es tracta d'adaptar-lo a les necessitats de persones minusvàlides. Les petites reparacions degudes al desgast diari de l'habitatge corresponen al llogater.

Qui és l'arrendador?

L'arrendador és la persona que cedeix a una altra l'ús de l'habitatge per un temps determinat i en canvi del pagament de la quantitat convinguda o renda. Normalment és el propietari.

Qui és l'arrendatari?

Qui adquireix l'ús de l'habitatge per un període de temps determinat, en canvi del pagament d'un preu prèviament establert. També conegut com inquilí.

Qui és l'usufructuari?

És la persona que poseeix el dret a gaudir de bens aliens amb la obligació de conservar-los, tret que la llei autoritzi a una altra cosa.

Quin es coneix com escriptura pública de compravenda?

Document públic pel qual es declara que una o diverses persones contreuen un compromís de compra-venda, signat per elles i autoritzat per un notari que dóna fe del seu contingut i ho faculta para per a ser inscrit en el Registre de la Propietat. L'acció de fer una escriptura es diu escripturar.

Quin és l'escriptura d'obra nova?

És un document públic pel qual s'adquireix la titularitat d'un habitatge de nova construcció, susceptible de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Quina es la durada d'un contracte de lloguer?

La durada d'un lloguer és la pactada i si no se'n pacta cap serà d'un any. En contractes inferiors a 5 anys, obligatòriament l'arrendador ha de perllongar el lloguer per terminis anuals fins a 5 anys. Si el llogater vol deixar el lloguer, ho ha de comunicar a l'arrendador com a mínim un mes abans de finalitzar el termini pactat o de les pròrrogues. En cas que arribi la data final del lloguer, al cap de 5 anys com a mínim, i cap de les dues parts no comuniqui la voluntat de finalitzar-lo, el contracte queda automàticament prorrogat per terminis anuals fins a un màxim de 3 anys més.

Quina es la renda que haig de pagar pel pis de lloguer?

La renda és la quantitat que el llogater ha de pagar a l'arrendador i que ha de ser pactada per totes dues parts.

La renda s'actualitza cada any finalitzat de vigència del contracte. Durant els primers 5 anys de lloguer s'aplica la variació de l'IPC dels darrers 12 mesos. A partir del sisè any de vigència del contracte, l'actualització es pot basar en l'IPC o en els pactes acordats per totes dues parts.

Quines són les despeses a càrrec del llogater?

Les despeses d'aigua, llum, gas i telèfon corresponen al llogater.

Les despeses de la comunitat de propietaris i dels tributs sobre l'habitatge (IBI, escombraries...) també corresponen al llogater, si així consta per escrit.

Si alguna vegada una agència et vol cobrar "X" euros per facilitar-te un llistat de pisos de lloguer... que cal fer?

D'aquestes agències el que us podem dir directament és que són unes estafadores excel·lents i que les heu d'evitar sempre. En tot cas, si us adreceu a alguna d'aquestes agències sempre heu de demanar un rebut pel pagament d'aquests diners, a fi de tenir constància de que heu pagat per un servei que el 99'9% dels casos no té resultats positius per al comprador. Aquestes agències, si no us aconsegueixen un pis de lloguer que s'ajusti a les vostres exigències o si no us tornen els diners, incompleixen tres drets bàsics dels consumidors (drets que estan regulats a la Llei General del Consumidor i l'Usuari): dret a la protecció dels interessos econòmics dret a la informació i l'educació en temes de consum dret a la protecció jurídica i reparació de danys.

Si tens un pis de lloguer qui paga l'Impost de Bens Immobles ?

Només tens l'obligació de pagar l'IBI si en el contracte figura així explícitament. Si el contracte no recull res en aquest aspecte, ha de pagar-ho el propietari.

Vaig comprar un habitatge en construcció. A la promotora em van dir que, entre d'altres coses, tenia aire acondicionat i tarima de roure. Quan me l'han lliurat he pogut comprovar que no tenia cap de les dues coses. Tinc dret a exigir que m'ho posin?

Si només li ho han dit de paraula a vostè i als altres veïns no, serà difícil provar-ho, però si aquests equipaments apareixen a la Memòria de Qualitats (que obligatòriament) li han d'haver lliurat) o bé a la publicitat, la llei i els tribunals l'emparen i la promotora tindrà l'obligació legal de lliurar exactament el que va oferir. I no ho fa, vostè podrà exigir una rebaixa proporcional del preu o en determinats supòsits, resoldre el contracte de compra-venda.

Vincular Mapa Jove **Categoria del Mapa Jove:** Oficines d'Assessorament Jurídic

Mapa Jove

-  [Secció "Oficines d'Assessorament Jurídic" del Mapa Jove](#) [1]

Data del document: 28.12.2011

Links:

[1] [http://www.barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines d'Assessorament Jurídic](http://www.barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines_d'Assessorament_Juridic)