

Guia per a joves que volen comprar un pis

1. Introducció



La compra d'un habitatge és un dels esdeveniments més importants als quals s'enfronta una persona i comporta una decisió que afecta tant econòmicament com personalment. En el cas dels joves, comprar un pis es complica a causa de la precarietat en trobar una feina estable que ens porti un sou suficient com per poder adquirir un habitatge en condicions òptimes d'habitabilitat.

Aquesta guia elaborada per l'Oficina de Joventut i Habitatge del Consell Comarcal del Barcelonès té l'objectiu de servir com a eina d'orientació en la tasca important i alhora no senzilla de comprar un habitatge en les ciutats del Barcelonès. Es tracta d'un instrument d'ajuda que indiqui que s'ha de tenir present quan s'ha decidit comprar un habitatge, quin habitatge s'ha de comprar, com finançar-la i totes les avantatges dels que es pot gaudir tant abans com després de la compra.

La Guia és el complement al servei d'assessoria sobre habitatge que t'ofereix barcelonesjove.net i la Xarxa de Borses Joves del Barcelonès, un servei d'orientació i informació gratuït on et resoldrem tots els dubtes en matèria d'habitatge, tant de compra com de lloguer.

No dubtis a consultar-nos: la informació és una eina important per a evitar que la presa de decisions signifiqui un llançament al buit. No val la pena córrer riscos que es poden evitar. Descobriu que l'assessorament us pot ser de molta utilitat i ajudeu-nos a estendre aquest missatge a tots els joves de la comarca.

2. Comprar o llogar, la decisió



Abans de buscar un habitatge de compra, és important que tinguis ben clar tot el que implica comprar per a que la teva decisió sigui el més encertada possible segons les teves pretensions. Et recomanem, doncs, que tinguis el compte el següent:

2.1. Preguntes que t'has de fer



Sovint, decidir entre comprar-te un habitatge o viure de lloguer no és un tema fàcil. Evidentment, comprar un pis o una casa comporta moltes més despeses que viure com a arrendatari. Si no ho tens clar, les qüestions que has de valorar abans de prendre una decisió són:

- Tinc prou capacitat econòmica com per decidir-me per la compra d'un habitatge?
- La meva situació laboral és prou estable?
- Puc accedir a un habitatge de similars característiques si compro o lloguo?
- Em compensa demanar una hipoteca, comparant les despeses mensuals d'aquesta amb el preu del lloguer?
- Conec el tractament fiscal de la compra d'un habitatge?

En segon terme, també cal que consideris el tipus de feina i la seva ubicació, així com un possible futur pla de família. L'habitatge de lloguer podria considerar-se com una vivenda no definitiva, per la qual cosa resulta idoni per a joves que vulguin viure sols, o amb companys. Aquest fet és important, ja que la recerca d'un habitatge

de lloguer dóna sempre peu a una certa improvisació.

Un cop has pres la decisió de comprar, has de tenir en compte tots els avantatges i desavantatges de la compra.

2.2. Avantatges i desavantatges de la compra



Evidentment, comprar té unes avantatges i unes desavantatges si ho comparem amb el lloguer d'un habitatge. Aquests són alguns dels "pros" i "contres" de comprar:

Desavantatges

Els tràmits administratius són més lents que els del lloguer: s'ha de demanar hipoteca, cal anar al registre de la propietat i contractar un notari. Tot això suposa un cost econòmic.

Cal tenir grans estalvis per a poder entrar a viure en un habitatge; has de tenir en compte que les entitats bancàries només et donaran com a màxim el 80% del preu de taxació de l'immoble i a més has de calcular més o menys un % de despeses entre impostos i servei de notaria. Si tries malament, tindràs més problemes per deixar l'habitatge que si és de lloguer.

Avantatges

- No has de pagar el preu d'un lloguer per un habitatge que no es teu. Així, el pis serà de la teva propietat i amb l'amortització del pis en terminis (hipoteca) el tindràs pagat totalment en un número d'anys determinat; hauràs generat patrimoni.
- El temps revaloritza la teva compra, el que has invertit.
- Les despeses d'instal·lació elèctrica, telefònica, de gas o de lampisteria no es perden, al contrari revaloritzen l'immoble.

3. Tipus d'Habitatge de compra



Sovint, la decisió de quin tipus d'habitatge comprar no es podrà decidir, sinó que vindrà determinada per les circumstàncies, normalment per una: l'econòmica. Encara que desitgem adquirir un pis de protecció oficial hem de ésser conscients que sempre la demanda d'aquest tipus de pisos està molt per sobre de l'oferta. Malgrat això, s'ha d'estar informat de les promocions que es facin i mirar d'optar a elles si es compleixen els requisits marcats per les administracions.

Aquesta és la tipologia d'habitatges de compra

- **Habitatge de nova construcció:** és actualment l'opció més cara. Naturalment, té l'avantatge que no t'has de preocupar de fer reformes o millores, ni de si l'immoble té càrregues o deutes de l'anterior propietari; per contra, abans d'adquirir-lo s'ha de comprovar que no hi hagi cap pla urbanístic que afecti la zona, que els materials de construcció siguin de bona qualitat, i que els sistemes elèctrics funcionin correctament. Dins d'aquests de nova construcció, existeixen els que es compren sobre plànol, és a dir, abans de que es construeixin.

Cal assegurar-se que les llicències administratives estiguin al corrent. A més, és important consultar el projecte tècnic i que s'especifiqui tant com sigui possible quins tipus de material o producte s'utilitzaran en la construcció; en aquest sentit, és bo disposar d'una memòria de qualitats que a efectes pràctics ens servirà d'orientació si l'execució de l'obra es dilata i si hi ha canvis en els materials a instal·lar.

En aquest cas, és molt important pactar per escrit les dates d'acabament de la construcció i el lliurament de l'habitatge per tal de poder obligar al constructor a complir-les o, en el seu defecte, demanar la indemnització corresponent.

Dins d'aquesta tipologia existirien els:

a. Habitatge lliure: El preu el marca el venedor i no està delimitat per cap normativa.

b. Habitatge protegit: Un habitatge protegit és aquell que rep aquesta qualificació per part de l'Administració perquè s'ajusta a una sèrie de requisits tècnics prefixats i perquè no supera uns preus màxims fixats per la llei. Aquesta qualificació permet que els compradors es beneficiïn d'una sèrie d'ajuts a la compra que atorguen les administracions. Els preus dels habitatges protegits estan per sota dels preus de venda del mercat i tenen limitacions en l'adquisició i la venda. Aquesta mesura impedeix accions especulatives i el procura a qui realment el necessita.

- **Els habitatges de protecció oficial (HPO)** són habitatges destinats a ser domicili habitual amb una superfície màxima útil que no pot excedir els 90 m² (120 m² en cas de famílies nombroses) i que està subjecte a la seva pròpia normativa.

Segons el nou Pla Català de l'Habitatge 2004-2007, aquests són els tipus d'habitatge de protecció oficial:

- **De règim general:** habitatges destinats a adquiridors, adjudicatariis o promotors individuals per a ús propi, que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI), i sempre que el preu de venda no superi el que s'estableix legalment.
- **De règim especial:** habitatges destinats a adquiridors, adjudicatariis o promotors individuals per a ús propi, que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades el SMI, i sempre que el seu preu de venda no superi el que s'estableix legalment.

El nou Pla Català de l'Habitatge 2014-2017 crea una figura nova d'habitatge:

Habitatge concertat: són habitatges que l'Administració ha qualificat com a tal amb l'objectiu que es vinguin o es lloguin a un preu inferior al de l'habitatge lliure però superior al de l'habitatge de protecció oficial (HPO), per facilitar que hi puguin accedir col·lectius amb un nivell d'ingressos superiors als que permet l'HPO. Estan regulats per llei i per accedir-hi cal complir les condicions establertes. Es tracta d'habitatges destinats a ser domicili habitual i no poden excedir els 90 m² (120 m² en cas d'habitatges per a famílies nombroses).

- **Habitatge tutelat:** Són establiments que es componen d'un conjunt d'habitatges, en número variable i amb estances d'ús comú. Ofereixen un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies socio-familiars de les quals no els permeten estar-se a la pròpia llar.

- **Habitatge de segona mà:** Els habitatges de segona mà resulten una opció més assequible, des del punt de vista econòmic, i a més acostumen a tenir una localització més cèntrica. Per contra, poden tenir instal·lacions molt velles (o simplement no tenir-ne) i distribucions poc adequades als costums actuals. També s'ha de comprovar que no estigui afectat per cap pla urbanístic, que tingui cèdula d'habitabilitat vigent i que no tingui cap carrega inscrita en el registre de la propietat que ens limiti l'ús del immoble, com per exemple un arrendament o un usdefruit en benefici d'una altra persona. I que l'anterior propietari estigui al corrent dels pagaments a la comunitat de propietaris.

Tant si s'opta per habitatges nous com de segona mà, cal tenir en compte alguns aspectes que poden incidir en la qualitat de vida, així, per exemple l'entorn de la finca i els serveis i equipaments del barri on s'ubica poden ser també determinants a l'hora d'escollir un pis. Alguns dels factors que poden influir en la nostra decisió són la proximitat del transport públic, la comunicació ràpida amb el lloc de treball, la proximitat de botigues i mercats, l'existència d'escoles, les zones d'oci, els espais verds, etc.

4. On buscar l'Habitatge de compra



En el cas dels habitatges protegits, teniu un apartat dedicat exclusivament a com trobar aquest tipus d'habitatges. Sobre els pisos de compra a preu de mercat, teniu diferents vies per a poder trobar aquell que s'adeqüi a les vostres preferències.

- **Cartells als edificis que s'estan construint:** les promocions privades de compra de nova obra solen tenir a prop de les construccions oficines per a informar i començar els tràmits d'adquisició dels nous

habitatges. Només heu d'entrar a preguntar si esteu interessats a adquirir un habitatge en una zona que us agradi.

- **Agències immobiliàries:** són despatxos que actuen com a mitjancers per la compra-venda d'habitatges. La part positiva es que s'encarreguen dels tràmits i la negativa és que l'habitatge surt més car per les comissions que s'enduen aquestes agències.
- **Publicitat a diaris i revistes:** Els principals diaris generalistes tenen apartats dedicats exclusivament a la venda d'habitatges. També existeixen revistes només dedicades a anuncis sobre venda d'habitatges. En tot cas, sempre que respongueu a algun d'aquests anuncis, heu de fixar-vos molt bé en la fiabilitat del mateix i si teniu dubtes o veieu quelcom irregular, no dubteu a consultar-ho o denunciar-ho a la Oficina Municipal del Consumidor més propera.
- **Cartells al carrer:** moltes vegades, veurem cartells de venda de pisos de 2a mà pel carrer. Sovint, són les mateixes immobiliàries que es fan passar per particulars que venen el pis com a estratègia per aconseguir clients. La veritat és que són pocs els venedors particulars, però val la pena, intentar comprar a un particular, el preu sempre serà més ajustat perquè no hi ha immobiliària pel mig amb dret a comissió. Si tens clara la zona on vols residir, passeja't per ella i mira als portals.. La part bona d'anar lloc per lloc és que pots fer-te de seguida una idea del tipus d'habitatge que trobaràs.
- **Internet:** Buscar habitatge per Internet té les següents avantatges.
 - Pots tenir un primer contacte amb les ofertes disponibles sense moure't de casa.
 - La informació escrita i gràfica dels pisos disponibles és més extensa que la facilitada a la premsa.
 - La vigència de les ofertes publicades és més fiable, ja que l'actualització és molt més àgil que el sistema utilitzat per les publicacions en format paper.
 - En molts casos hi ha la possibilitat de rebre les noves ofertes publicades per correu electrònic.
 - Podràs accedir a anuncis d'arreu de Catalunya, i també de la resta de l'Estat espanyol i de l'estranger.
 - Podràs iniciar les primeres gestions directament des del teu ordinador.
- **Boca-orella:** Corre la veu de que busques pis entre els teus amics, familiars, coneguts. Encara que sembli mentida, aquest mètode sol funcionar més del que sembla.

5. La revisió del estat del pis i la finca



De la mateixa manera que quan accedeixes a un habitatge de lloguer tens en compte la zona on està ubicat i les característiques del mateix, en el cas de la compra has de tenir encara més clar del què vols, ja que la compra implica un compromís més fort amb l'habitatge triat.

Aquestes són algunes de les coses que has de tenir abans de materialitzar la compra:

El barri, zona i carrer

- **Equipaments i serveis del barri:** És interessant veure el nivell d'equipament i serveis del barri com,

per exemple, el servei sanitari, els mercats, les escoles, els espais verds i lúdics per als nens, les botigues, cinemes o restaurants. De la comoditat per accedir a tots aquests serveis en dependrà part de la decisió.

- **Possibles canvis en el barri:** És molt recomanable comprovar si existeix algun pla previst o en vies de desenvolupament, com ara un pla urbanístic, que pugui modificar la zona que heu triat. En cas de ser així, l'Ajuntament del municipi podria proporcionar-vos informació sobre els projectes per poder valorar si aquests plans us podrien beneficiar o perjudicar.

Orientació de l'habitatge

- Interior o exterior: del fet que l'habitatge doni a un pati interior o al carrer en depèn principalment el grau de soroll. Normalment, els habitatges orientats cap a l'interior són més silenciosos i tranquils que no pas els orientats cap a la via pública. També és molt important l'orientació, si els pis està orientat sud-est, és a dir mira al mar, tindrà més estona al dia de sol, això vol dir que serà més lluminós i càlid.
- Lluminositat: és interessant saber si al llarg del dia podreu gaudir de la llum natural del sol i si les habitacions disposen de finestres que donin a l'exterior.
- Ventilació: heu de saber si la ventilació és d'aire lliure directe o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació.

Els elements comuns de l'immoble

Cal que revisis acuradament els següents elements:

- Ascensor, o possibilitats de posar-ho.
- Servei de porteria
- Espais verds o ajardinats
- Cost mensual de la participació comunitària
- Sistemes de comunicació amb videoporter
- Sistemes centralitzats de recollida de brossa
- Condicions d'ús i manteniment que presenta la coberta
- Coeficients de propietat horitzontal que corresponguin a l'habitatge.
- Antena parabòlica comunitària.
- Obres de reparació o millora previstes per la comunitat.
- Sistemes de seguretat de l'edifici.
- Existència de grup de pressió i de dipòsits de reserva d'aigua.
- Ús de les zones comunitàries.

L'habitatge: dimensions i distribució

- Diferència entre superfície construïda (inclou murs i zones comuns) i superfície útil (la que realment hi ha de portes a dins), tenint en compte la altura mínima.
- Terrasses, patis i galeries.
- Número d'habitacions i banys.
- Existència de calefacció i estat de funcionament.
- Aïllament de l'habitatge.
- Acabats generals de l'habitatge.

6. La compra d'un habitatge nou



La compra d'un habitatge de nova construcció és, com ja hem comentat, l'opció més cara, però també t'estalvies els possibles problemes generats pels càrrecs que hagi deixat l'antic propietari, ni tampoc s'ha de fer reformes.

Tot i això, s'han de fer una sèrie de comprovacions:

6.1. Tipus de compra d'habitatge nou



a. Si és de nova construcció, cal comprovar que l' habitatge disposi del Certificat de final d'obra i la corresponent cèdula d'habitabilitat, ja que permeten al comprador la firma dels contractes de subministrament d'electricitat, aigua i gas. També acrediten que l'habitatge es troba totalment finalitzat, s'adapta a la llicència d'obres i està a punt per entrar a viure.

b. Si es compra sobre plànol s'ha de verificar que les quantitats lliurades pel comprador estiguin garantides mitjançant aval o pòlissa d'assegurances. Això és una obligació que garanteix que les quantitats a compte lliurades pels compradors d'un futur habitatge seran utilitzades en la construcció i retornades al comprador en el cas d' incompliment o no finalització de l'obra. Les quantitats lliurades a compte només es poden realitzar en determinades condicions entre, les que es destaquen les següents:

I. Disposar de la llicència municipal d' obres.

- II. Tenir previst el termini de finalització de les obres i lliurament dels habitatges.
- III. Acreditar que el promotor té la titularitat del terreny sobre el que s'edificarà .
- IV. Tenir redactat el projecte tècnic de l'obra.

6.2. Condicions i pactes del contracte privat o de l'escriptura pública (en cas de que aquest contracte privat es formalitzi davant notari).



Les condicions o pactes solen ser els següents:

- a. La data prevista pel lliurament de l'habitatge, incloent, en cas de retard, una penalització a càrrec del venedor.
- b. Preu total de l' habitatge, impostos que la graven i formes de pagament, fent referència a la existència o no d' hipoteques, a la subrogació (si el comprador assumeix la hipoteca anteriorment contractada pel venedor) i la cancel·lació de les mateixes.
- c. Com annex al contracte s' ha d' exigir la unió dels següents documents:

- I. Memòria de qualitats de l'habitatge.
- II. Llistat empreses i professionals que hagin intervingut a l' obra.
- III. Plànol de l'habitatge a escala 1/50
- IV. Croquis de les instal·lacions d' electricitat, gas i aigua.

Garanties generals de la compra a favor del consumidor en cas d'incompliment de les condicions pactades.

Qualsevol incompliment del contracte dóna dret al comprador a reclamar contra el venedor , podent demanar fins i tot la resolució del contracte, prèvia devolució de les quantitats satisfetes.

En primer lloc, si no es compleix el termini de lliurament del habitatge, el comprador podrà reclamar les quantitats que s'haguessin pactat en concepte de penalització. També podrà reclamar l'aparició de defectes. Aquests poden ser de dos tipus: els amagats o vicis ocults i els aparents o d' acabats (es poden apreciar a simple vista).

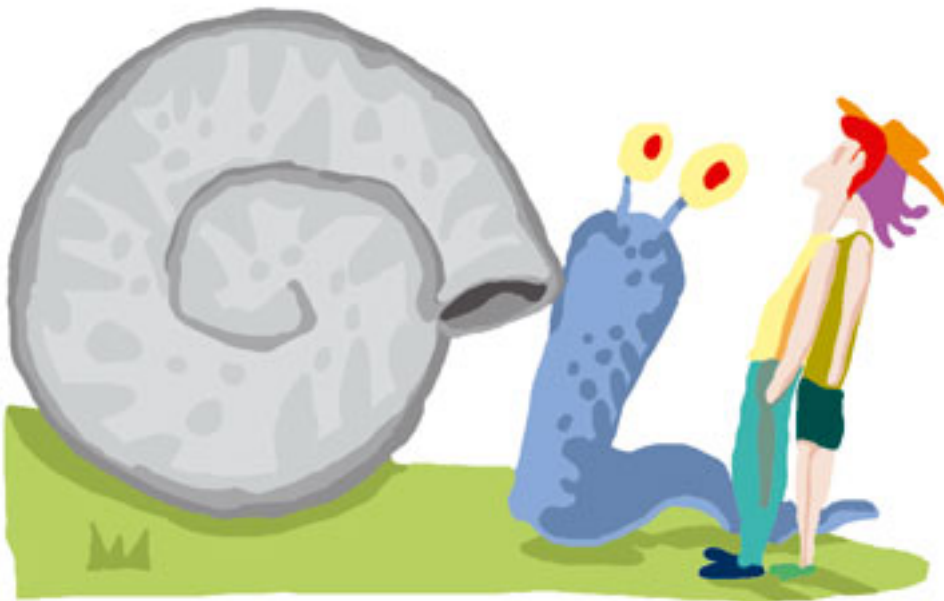
- 1. Els vicis ocults poden ser objecte de reclamació dins un termini de 10 anys des de la finalització de l'obra, i el procediment judicial pot seguir-se contra el constructor, el promotor, els arquitectes i aparelladors, tant de forma conjunta com separada.
- 2. Els vicis aparents tenen un termini de reclamació de 6 mesos des que es detecten. Aquests terminis són només referits per reclamar en l' àmbit judicial, i no afecten a la reclamació que es pugui interposar via administrativa o arbitral.

Despeses en la compra.

Aquestes són pel comprador, i es redueixen a:

1. El pagament del IVA, ja que es una primera transmissió, serà el 7% del preu escriturat.
2. L'Impost d'Actes Jurídics Documentats, que recapta la Generalitat de Catalunya, i que representarà entre un 0,5% i un 1% del preu de venda.
3. Escriptura pública de la compra, satisfent els honoraris del notari de l' escriptura de compra venda i si s' escau, de la hipoteca que es pugui arribar a constituir per pagar l'habitatge.
4. Inscripció de la compra en el Registre de la Propietat.

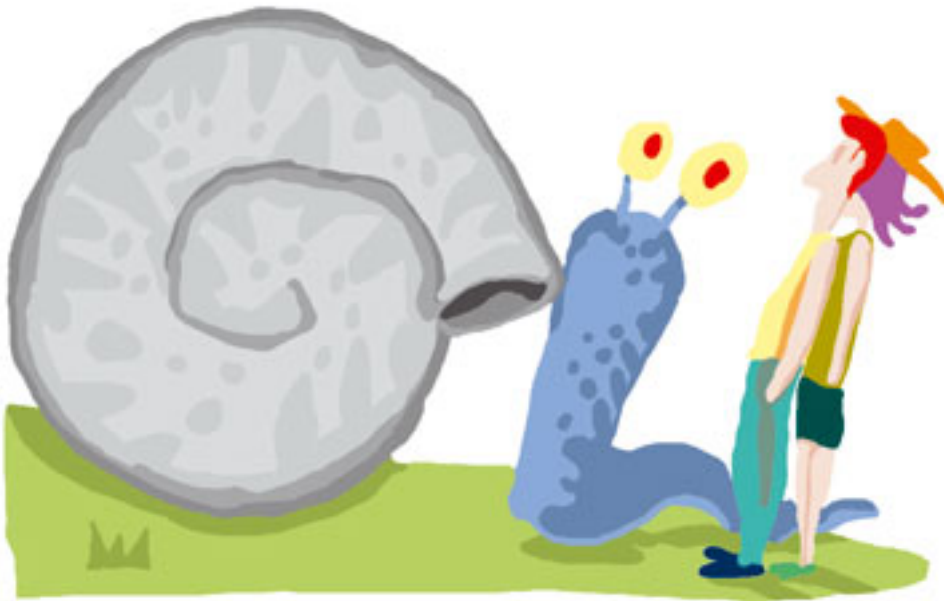
7. Compra d'un habitatge de segona mà



La compra d'un habitatge de segona mà suposa transmetre la propietat d'un habitatge a un altre persona i el seu lliurament obliga als contractants a acomplir les condicions pactades i signades per escrit.

A. Una vegada es pren la decisió en quant a l'habitatge que es desitja comprar, el primer pas abans de lliurar la paga i senyal o de signar el contracte és la verificació de la situació jurídica i l'estat material de l'habitatge.

A1. Situació jurídica. Registre de la Propietat



Per verificar la situació jurídica, us heu de dirigir al Registre de la Propietat i sol·licitar una nota simple informativa en la que comprovar si realment el venedor es el propietari de l'habitatge i si aquesta es troba lliure de càrregues com embargaments o hipoteques.

La nota simple informativa té valor purament informatiu y no dona fe del contingut. Reprodueix literalment tota la informació registral de la finca, si així és demana, si no demanes res en concret, et faran un extracte on almenys consti, la identificació de la finca, la identitat del titular o titulars i una descripció de l'immoble.

També és farà constar, les càrregues que afectin al pis.

Les càrregues que figuren en el Registre de la Propietat poden ser exclusivament registrals, és a dir, que estant cancel·lades econòmicament, no s'hagi registrat aquest fet. En aquest cas, el venedor té la obligació de tramitar les cancel·lacions abans de la venda.

A2. Situació Urbanística. Llicència de Primera Ocupació.



Per verificar la legalitat urbanística de l'habitatge, s'ha de sol·licitar la còpia de la Llicència de Primera Ocupació, bé al venedor, bé a l'Ajuntament on estigui ubicat l'habitatge. En moltes ocasions no es té el document, però el fet de tenir donats d'alta els subministraments, impostos, etc. fa que no sigui imprescindible.

A3. Situació econòmica. Impost de Bens Immobles i Quotes de Comunitat de Propietaris.

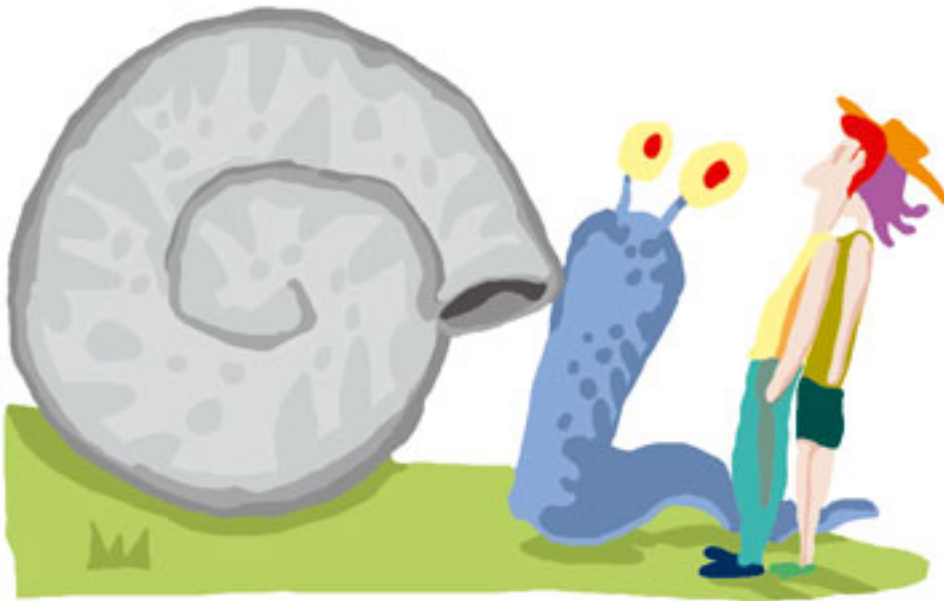


Amb l'objectiu de verificar que l'habitatge al corrent de les obligacions econòmiques que recauen sobre la mateixa, és imprescindible sol·licitar al venedor l'últim rebut de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) i l'últim rebut de pagament de la quota de la comunitat de propietaris.

Aquesta verificació és de gran importància, ja que, una vegada realitzada l'operació de compravenda, els deutes que poguessin existir tant per impagaments de l'IBI com de la comunitat de propietaris, recauran sobre el nou propietari. Si els deutes són significatives es pot acordar amb el venedor que aquestes es restin del preu de la compravenda. Així mateix, la normativa que regula l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) estableix que en els casos de canvi de propietari, l'immoble queda afectat al pagament de l'impost.

L'article 9 de la vigent Llei de Propietat Horitzontal estableix que qui adquireix un pis o local respon amb el propi immoble adquirit de les quantitats degudes a la comunitat de propietaris pels anteriors titulars per al sosteniment de les despeses generals. No obstant això es fixa el seu límit màxim en la quantitat que es degui en l'any de la compra i l'immediatament anterior.

B. Documents que lliura el venedor al comprador



El venedor d'un habitatge deu lliurar al futur comprador, amb l'objecte que aquest pugui realitzar les comprovacions abans descrites, els següents documents:

- Fotocòpia de la seva escriptura de compravenda, o, en defecte d'això, dades registrals de l'habitatge. En cas que el venedor no faciliti aquestes dades, simplement amb l'adreça de l'habitatge es pot acudir al Registre de la Propietat.
- Fotocòpia del rebut de pagament de l'última anualitat de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), on figurarà el valor cadastral de l'immoble, dada fonamental a l'efecte de nombrosos impostos i que es necessita per a diversos tràmits. - Certificat expedit per la comunitat de propietaris de trobar-se al corrent de pagament.
- El plànol general de l'habitatge, que es necessitarà posteriorment per a lliurar al banc o caixa al que, si escau, se li sol·licita el préstec hipotecari. En moltes ocasions hi ha prou amb el croquis descriptiu de la distribució.
- Els estatuts de la comunitat de propietaris.

C. El contracte: tipus i clàusula



Una vegada realitzades les comprovacions necessàries i amb l'objecte d'assegurar l'operació en tant es tramita el crèdit corresponent, és habitual signar amb el venedor un dels següents contractes:

- **Contracte de senyal o d'arres:** Habitualment, el senyal és un pagament a compte que es resta posteriorment del preu total de la compra i que el comprador lliura per a assegurar-se la reserva de l'habitatge durant un termini determinat. Convé establir en el mateix contracte quines seran les conseqüències en el cas que es produís incompliment, bé per renúncia del venedor o bé per renúncia del comprador.
Normalment, el que es sol fer es un contracte privat d'arres penitencials, on el comprador dona una quantitat de diners a compte del preu total amb la condició de que la compravenda es formalitzi en escriptura pública abans d'una data determinada, si arriba aquesta i no es realitza la compravenda per culpa del comprador, aquest perd les arres donades, si en canvi la venda no es fa per causa del venedor, ell haurà de retornar la quantitat de les arres doblades. Encara que no hi ha cap llei que estableixi quina ha de ser la quantitat de les arres, la pràctica comuna és fer entrega d'un 10% del preu. També es pot fer un contracte d'arres confirmatòries probatòries, que consisteixen en que el venedor entregui una quantitat en concepte a compte del preu total, però en cap moment imposen penalització ni faculten a les parts per poder resoldre el contracte.
- **Contracte d'opció de compra:** En aquest cas el futur comprador paga un preu en concepte d'opció de compra, és a dir pel dret que adquireix de comprar l'habitatge en un moment determinat. Per tant, la quantitat satisfeta no té necessàriament que ser part del preu final de compra en cas que l'operació es porti a terme.
- **Contracte privat de compravenda:** En aquest cas el que es pacta és la venda en ferma de l'habitatge. Aquest contracte és perfectament vàlid i eficaç per a transmetre la propietat d'un habitatge si va acompanyat del lliurament d'aquesta, pel que obliga als contractants i als seus hereus en els termes acordats, de manera que ambdues parts deuran complir el que han signat. El contracte privat no és vàlid enfront de tercers, pel que és aconsellable elevar-lo a escriptura pública davant notari (així ho pot exigir qualsevol de les parts) i inscriure el canvi de titularitat en el Registre de la Propietat, per a evitar possibles fraus per segones vendes.

Redacció del contracte:

La redacció del contracte es deu acordar amb el venedor, però són fonamentals en qualsevol cas les següents clàusules:

- Identificació del venedor i del comprador, el reconeixement de la seva capacitat legal per a contractar i el caràcter amb el qual actuen.
- Identificació de l'immoble, les dades registrals, la seva descripció i emplaçament i les càrregues que ho graven. - Estat de les obligacions econòmiques de l'habitatge (Impost sobre Béns Immobles i Quotes de Comunitat de Propietaris).
- Objecte del contracte (senyal, opció de compra, compravenda).
- Preu de la compravenda i forma de pagament, així com les garanties per la part del preu de pagament ajornat. Si existeix préstec hipotecari, les seves condicions en el cas de subrogació en el mateix per part del comprador. Si l'habitatge s'adquireix lliure de càrregues, així es farà constar en el contracte.
- Repartiment de les despeses associades a l'operació de compravenda. Si no es diu gens, serà d'aplicació l'establert per llei. L'habitual és que el comprador assumeixi totes les despeses, excepte l'Impost sobre Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana -conegut com Plusvàlua-, que és a càrrec del venedor. Moment del lliurament de les claus (habitualment es pacta en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública).
Termini per a atorgar escriptura pública. (És aconsellable que no sigui molt curt, amb l'objecte que doni temps a sol·licitar el préstec i resoldre altres qüestions).
- Efectes de la rescissió del contracte, o de l'incompliment de les obligacions de les parts.
- Data i signatura dels contractants.

D. La escriptura pública



Si bé el nostre ordenament jurídic no exigeix l'atorgament d'escriptura pública per a la validesa, eficàcia de tots els contractes, sí que és necessària en el cas del contracte de compravenda, si no es fa això aquest contracte no tindria a cap mena de validesa jurídica i el Registrador de la Propietat, no inscriuria la adquisició de l'habitatge. És important que l'inscripció en el Registre de la propietat es faci, ja que si no el títol de propietat és com si no existeixi davant tercers.

L'Esctura Pública o l'elevació a tal del contracte privat de compravenda es redacta pel notari, que serà triat pel comprador quan sigui aquest el qual vagi a satisfer els seus honoraris. En l'escriptura constaran els següents aspectes, molts dels quals ja venien recollits i pactats en el contracte entre les parts:

- Identificació i capacitat dels contractants. Descripció física de la finca, títol d'adquisició i inscripció en el Registre de la Propietat del títol a nom del venedor.
- Càrregues que pesen sobre l'habitatge. El notari té obligació de realitzar una última comprovació via fax de la situació registral de la finca, tret que el comprador renunciï a això (la qual cosa no resulta convenient), declarant-se satisfet per la informació rebuda del venedor i al•legant raons d'urgència.
- Situació arrendatícia.
- Situació dels pagaments de les despeses de comunitat. S'inclourà en l'escriptura una fotocòpia del certificat emès per la comunitat.
- Justificant del pagament de l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI). El notari inclourà com part de l'escriptura de compravenda una fotocòpia de l'últim rebut de l'IBI satisfet pel venedor.
- Preu de la compravenda i forma de pagament.
- Subjecció a les disposicions legals i a les obligacions fiscals que es deriven de la compravenda.
- Distribució de les despeses de l'operació entre el comprador i el venedor.
- Liquidació de les despeses notariales, amb esment exprés de la base d'aplicació dels aranzels, nombre d'aranzel aplicat i els honoraris que corresponguin.
- El notari està obligat a llegir íntegrament, o donar a llegir als intervinents, l'escriptura en el moment de la signatura. En ocasions els notaris es limiten a repassar succintament el contingut de l'escriptura, pel que és molt convenient sol•licitar que la llegeixi completa (o llegir-la un mateix) amb la finalitat d'assegurar-se del seu contingut, demanant tots els aclariments, precisions i explicacions necessàries al notari. El notari no només redacta i autoritza el contracte, sinó que també assessora tècnica i imparcialment a ambdues parts, advertint-los de les disposicions legals aplicables, serveis ja inclosos en els seus honoraris.

La falsedat de les circumstàncies contingudes en l'escriptura constitueix delicte penal, el que suposa una garantia important per a tots.

E. Liquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials.



Una vegada signada l'escriptura pública i abans de la seva inscripció en el Registre de la Propietat és necessari liquidar en l'Administració corresponent els impostos que graven l'operació, que en el cas de la transmissió d'habitatge de segona mà és l'Impost de Transmissions Patrimonials, el detall de les quals es recull al final d'aquesta Guia.

F. La inscripció registral.



Una vegada signada l'Esctura Pública procedeix la seva inscripció en el Registre de la Propietat, si bé és requisit previ el pagament dels impostos respectius, en particular els impostos que graven la pròpia transmissió. Encara que la inscripció en el Registre de la Propietat és un tràmit voluntari, és molt convenient fer-lo, no només perquè és indispensable per a qualsevol nova transmissió de l'immoble, sinó també per a salvaguardar al comprador de possibles fraus de segones vendes per part de l'anterior propietari.

Per a la inscripció és necessària la presentació en el Registre de la Propietat de la primera còpia de l'escriptura pública de compravenda perquè sigui convenientment registrada. La inscripció es portarà a terme per un gestor administratiu en el cas que es tramiti conjuntament un préstec hipotecari, amb l'objecte que el préstec sigui abonat en el mateix moment de la seva formalització.

G. Modificació de la titularitat de l'habitatge en el Registre del Cadastre.



Una vegada realitzats totes els tràmits anteriors cal actualitzar en el Centre de Gestió Cadastral la titularitat de la finca emplenant per a això l'imprès corresponent.

H. La cèdula d'habilitat



És un document imprescindible que garanteix les condicions de salubritat i d'habitabilitat de l'habitatge per tal de verificar el compliment dels controls de qualitat obligatoris.

La cèdula l'ha de sol·licitar al venedor abans de vendre el pis o llogar-lo i en tot cas la pot exigir el comprador per tal de comprovar com estan els serveis d'aigua, electricitat i gas. La cèdula l'han de tenir tots els habitatges usats quan hagin passat deu anys des de l'expedició de la cèdula anterior i es produeixi un canvi d'ocupant. És important demanar-la abans de formalitzar la compravenda, ja que en el cas de que hagin donat de baixa els subministraments, la necessitareu per tornar-los a donar d'alta, si aquesta està caducada, haureu de tramitar una de nova amb el cost que això comporta ja que tindreu que contractar el serveis d'un arquitecte tècnic i pagar la taxa corresponent en la Direcció General d'Habitatge. En canvi si la demanes abans, pots exigir que el venedor faci la renovació, ja que ell té l'obligació de donar-te la cèdula d'habitabilitat en vigor.

I. Despeses que comporta la compra-venda



La compra-venda comporta tota una sèrie de despeses entre les que destaquen els impostos i les despeses de notari i registre. Per determinar qui es farà càrrec d'aquestes despeses, es considera vàlid qualsevol acord en el que es distribueixin les mateixes entre els que intervenen en el contracte. En cas que no hi hagi acord s'estarà al que la Llei estableix al respecte.

I1. Despeses a càrrec del comprador:

- **Notari:** Corresponents a l'atorgament de l'escriptura pública i a les còpies de la mateixa.
- **Notaris i registradors:** resten obligats a facilitar una informació exhaustiva sobre les liquidacions que realitzin, les quals han d'estar detallades en l'escriptura pública.
- **Impost sobre Transmissions Patrimonials:** Grava les segones i posteriors transmissions d'habitatges. El tipus de gravamen varia segons la Comunitat Autònoma (a Catalunya és el 7%. Hi ha un ajut per a les persones que a l'hora de signar l'escriptura tinguin 32 anys o menys i que gaudeixin d'uns ingressos per unitat familiar inferiors a 30.000 euros a l'any i que consisteix en una reducció d'aquest impost fins al 5%), i es calcula sobre el preu de compra venda que aparegui escripturat.
- **Les despeses de gestió:** és el cost que es deriva de la intervenció d'un gestor administratiu que s'encarrega de realitzar tots els tràmits d'inscripció de l'escriptura pública i liquidació de les despeses de notari, registre i impostos.
- La contractació del gestor és optativa, ja que es poden realitzar totes les operacions personalment.

I2. Despeses a càrrec del venedor :

- **Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana:** Correspon al venedor, però cap pacte en contrari. L'increment de valor es calcula tenint en compte el valor cadastral i el nombre d'anys transcorreguts des de l'anterior transmissió. Sobre aquest increment s'aplica un Tipus de Gravamen, que és un percentatge establert per cada Comunitat Autònoma d'acord a uns màxims i uns mínims fixats per Llei.
- **Cancel·lació de càrregues anteriors:** Correspon al venedor el pagament de les càrregues que tingués l'habitatge amb anterioritat a la compra venda, tant econòmiques com registrals, tret de pacti en contrari.

8. Finançament per la compra d'un habitatge



8.1. El préstec hipotecari



A l'hora de comprar un habitatge, el més habitual és sol·licitar un préstec a una entitat per a fer front al pagament del preu al venedor.

Tret que tinguem una certa cultura financera, probablement tots i cadascun de nosaltres hàgim confós en alguna ocasió els termes "crèdit" i "préstec". Segurament els haurem utilitzat sense distinció per a referir-nos a l'un i l'altre, i haurem dit això de "demanar un préstec" o "vaig a demanar un crèdit" creient que significaven el mateix. La veritat és que són molt diferents, el préstec és aquella operació en la qual un prestador, normalment una entitat bancària, lliurament al consumidor, ja sigui un particular o una empresa, ja sigui persona física o jurídica, una determinada quantitat de diners, que ha de ser amortitzada de forma periòdica, depenent de l'acord que s'arribi a amb l'entitat prestatària, podent ser l'amortització mensual, trimestral, semestral o anual. És el que genèricament es coneix com hipoteca. El crèdit, en canvi és un límit de diners que es concedeix al sol·licitant del mateix, dintre de l'àmbit d'un compte de crèdit que es tingui en una entitat bancària.

Com a garantia de la devolució del préstec es constitueix una hipoteca sobre l'habitatge: préstec amb garantia hipotecària o hipoteca. Comprar una casa sempre genera unes despeses inicials. Tant si disposeu de tot l'efectiu com si necessiteu demanar una hipoteca, recordeu que hauríeu de disposar d'estalvis per cobrir el 20% del preu de la casa i d'un altre 10% que engloba totes les despeses addicionals que no són el preu de la casa. Tot i que només les pagareu una vegada, us recomanem que les tingueu presents. La contractació d'un préstec

hipotecari per adquirir un habitatge és una operació d'importància ja que us condicionarà durant un llarg període de temps, que pot arribar als 25 o fins i tot als 30 anys. També heu de saber que tot i que l'habitatge estigui hipotecat, la propietat la té el comprador, però el banc o caixa pot executar la subhasta de l'habitatge en cas d'impagament de la hipoteca.

La casa es pot pagar en efectiu, amb els estalvis d'un compte habitatge o es pot sol·licitar una hipoteca. Indistintament del mode de pagament, la mateixa compra comporta una sèrie de despeses de registre i notari, i en el cas de demanar una hipoteca, a més, hi ha despeses d'escriptura, i darrere de cada pas de l'operació hi ha hisenda. Així i tot, també podeu comptar amb la creació d'uns dipòsits o llibretes, amb què podreu començar un pla d'estalvi.

L'hipoteca, es formalitza en escriptura pública davant Notari i s'inscriu al Registre de la Propietat, que en la pràctica es formalitza en el mateix acte que la compravenda.

En primer lloc s'ha d'estudiar la quantia que es desitja finançar. Les entitats apliquen límits a l'hora de concedir un préstec:

- El préstec hipotecari no superi un percentatge sobre el preu de taxació de l'habitatge (el 80% o el 85%).
- Que la quota d'amortització resultant del préstec, composta pel capital i els interessos no superin un percentatge sobre els ingressos del comprador. En aquest cas, el percentatge és variable entre entitats i entre clients de la mateixa entitat, situant-se entorn als 30 o 40% dels ingressos. És un càlcul que les entitats realitzen per analitzar la capacitat de pagament dels particulars.

Sobre la taxació, s'ha de saber que es realitza una societat especialitzada que habitualment designa l'entitat que ha de tramitar el préstec. El banc o caixa ha de facilitar al client una còpia del certificat de taxació, ja que li pertany per haver-lo pagat, independentment de que el préstec es concedeixi o no.

Algunes entitats financeres financien fins el 100% del valor de taxació, si bé exigeixen garanties addicionals (avals personals, altres habitatges, etc.) per respondre el percentatge que no es trobi garantit en la hipoteca.

El cost de taxació varia segons l'habitatge, es troba entre el 0.8 i 1.0 per mil. És a dir, no és el mateix una taxació d'un pis de 200.000 euros, que el d'un complex urbanístic el valor del qual és de 6 milions d'euros. Per exemple, el valor de taxació en una entitat autoritzada, per a un habitatge situat en nucli urbà d'una gran ciutat (sense despeses de desplaçament), el valor aproximat del qual és de 100.000 euros, i la despesa per taxació és de 230 euros. Per contra, un habitatge el valor del qual és de 200.000 euros, la taxació costa 320 euros. En tot cas, sempre hi ha variables, com poden ser:

- No tots els gabinets de taxació cobren el mateix.
- Lloc de la taxació
- Si cal desplaçament (dietes, kilometraje...)
- Si cal recopilar informació per part del taxador (notes registrals, plans...)

El préstec hipotecari té els següents termes que has de conèixer:

- **Import:** l'import prestat es denomina capital. La quantia màxima ve determinada pel valor de l'habitatge i pels ingressos per a fer front al pagament de les quotes.

- **Les quotes:** és la quantitat que es paga periòdicament per a tornar el capital prestat al termini previst. Normalment, són periodicitats mensuals.

Els tipus de quotes:

1. **Quota constant:** el seu import és sempre el mateix (excepte si varia el tipus d'interès). Per això, els interessos es van reduint a mida que avança l'amortització del capital. És la forma més habitual d'amortitzar un préstec hipotecari i la que ofereixen normalment les entitats financeres.
2. **Quota creixent:** el seu import periòdic augmenta cada any a un percentatge prefixat. És una forma inusual perquè encara que es tingui l'avantatge de que es paga menys en principi, la càrrega augmenta en el futur i es paguen més interessos.
3. **Quota decreixent:** s'amortitza sempre la mateixa quantitat de capital de forma que els interessos es van reduint progressivament i la quota a pagar va baixant. L'inconvenient és que al començament es paga més.
4. **Quota fixa:** quant queda invariable, tot i haver-hi modificacions en el tipus d'interès, amb el que comporta el reajustament continu del termini. Aquesta opció resulta interessant quan es preveuen oscil·lacions importants al tipus d'interès.

- **L'amortització:** és l'import de capital que es paga en cada quota. Les aportacions de capital fora de les quotes es denominen amortització parcial. Si aquesta aportació liquida la totalitat del capital pendent, parlem

d'amortització total anticipada o cancel·lació del préstec.

El termini d'amortització és el temps que s'estableix en el préstec per a la seva devolució total, que dependrà de la modalitat que s'esculli respecte al tipus d'interès. Així, els préstecs a tipus fix tenen establert un període d'amortització menors que els préstecs a tipus variable. Normalment entre 12 i 15 anys davant 25 a 30 anys.

- **Els interessos:** és el "preu" que es paga pel préstec. La quantitat depèn del tipus pactat.

- **Les comissions:** les quantitats cobrades per l'entitat per la prestació del servei. Han d'estar comunicades i autoritzades pel Banc d'Espanya.

Les comissions són:

1. **Comissió d'obertura i estudi:** S'inclouen les despeses originades pel Banc o Caixa d'Estalvis per tramitació del contracte del préstec hipotecari. Es calcula en tant per cent de l'import del préstec. Generalment es cobra quan es fa el contracte tot i que es pot abonar al llarg de la vida del préstec si es pactat amb l'entitat. Aquesta comissió s'inclou al càlcul TAE (Tasa Anual Equivalent) o cost efectiu del préstec. Per tant, ha de ser la TAE el que finalment compari amb les ofertes d'altres bancs.

2. **Comissió de cancel·lació o amortització anticipada:** S'aplica per l'entitat financera en el cas de que el client desitgi cancel·lar parcial o totalment la hipoteca abans d'acomplir-se el termini. Es calcula com un percentatge sobre la quantitat cancel·lada parcial o lliurada a compte. Per llei, les comissions de cancel·lació tenen establerts uns límits màxims. Als préstecs a interès variable, la comissió per amortització està limitada a l'1%, en els préstecs a interès fix la comissió sol ser més elevada.

3. **Comissió de subrogació:** Aquesta possibilitat recollida per la legislació vigent es fixa en el 1% del préstec. Permet el canvi d'hipoteca d'un banc a un altre, amb la possibilitat de variar el tipus d'interès i mantenir les condicions en quan a termini i import pendent d'amortitzar. El banc ha d'estar d'acord perquè es porti a terme la subrogació de la hipoteca.

Una hipoteca, a més dels interessos, té les següents despeses que ha d'assumir el comprador:

- Taxació de l'habitatge i Notari: són els honoraris per la intervenció del Notari com a persona que dona fe de la hipoteca. Depenen de l'import del préstec.
- Inscripció al Registre de la Propietat.
- Actes jurídics documentals.
- Gestió: pagament per la liquidació de despeses i impostos i inscripció en el Registre.
- Assegurança contra danys i incendis de l'habitatge.
- Assegurança de vida: no és obligatòria.

8.2. El Compte Estalvi-Habitatge



Aquest sistema de finançament consisteix a dipositar en un compte o llibreta d'una entitat financera una quantitat determinada durant un temps no inferior a dos anys. L'avantatge d'un compte d'aquest tipus són les desgravacions fiscals. Té una durada màxima de quatre anys. Passat aquest termini has de comprar l'habitatge i si no has de retornar els diners de les desgravacions.

Convé sol·licitar informació del préstec hipotecari i comptes estalvi-habitatge a diferents entitats bancàries amb l'objecte de realitzar l'elecció únicament després de conèixer les ofertes del mercat. Per a proporcionar la informació, l'entitat només precisa conèixer l'import que es va sol·licitar i, en tot cas, ha de facilitar un fulletó informatiu.

És important realitzar un estudi detallat de les ofertes i no perdre de vista que és possible negociar amb les entitats les condicions del préstec, aconseguint millors condicions a canvi de determinades compensacions, com per exemple la domiciliació de la nòmina o la contractació de serveis addicionals.

9. Aspectes fiscals de la compra d'un habitatge



Fins ara, i sota el concepte de deducció de la quota íntegra, la persona que comprava un habitatge es podia deduir el 15% de les quantitats satisfetes per la compra de l'habitatge habitual, fins a un límit conjunt de 9.015,18 euros.

Els Comptes Estalvi-Habitatge que tenen la finalitat de que es pugui comprar o rehabilitar un habitatge fent aportacions puntuals o periòdiques. També permetien deduir-se el 15% de les quantitats dipositades en una llibreta de tipus habitatge, sempre que es destinin a la primera adquisició de l'habitatge habitual, es pot deduir de la quota de l'IRPF. La base màxima de deducció també era de 9.015,18 euros.

A partir del 01.01.2011, tot això canvia, solament podran deduir el 15% de les quantitats destinades a l'adquisició d'habitatge habitual, amb el límit de 9.040 euros per any i declaració, els quals tinguin una base imposable igual o inferior a 17.707,20 euros. La deducció s'anirà reduint progressivament en funció de la base imposable fins a arribar a una Base imposable de 24.107,20. Que les quantitats invertides en habitatge habitual no podran deduir-se.

En relació al Compte Habitatge, les persones amb bases imposables superiors a 24.000 euros que tinguin diners en un compte habitatge, perdran el dret a la deducció per adquisició d'habitatge habitual si no compren abans del 1 de gener de 2011. I els quals tinguin rendes d'entre 17.707 i 24.107 i no comprin en 2010 també veuran minvada la seva possibilitat de deducció sobre la base d'uns percentatges. Els únics que no tenen forts incentius per a comprar abans de cap d'any són els contribuents que guanyin menys de 17.707 euros.

10. Despeses de l'habitatge



Comprar un habitatge comporten el pagament de les despeses de viure-hi en ell. Tot seguit t'especifiquem quins tipus de despeses existeixen.

10.1. Contractes de subministraments



Per tal de donar-nos d'alta d'aquests serveis (en cas de que no estiguin donats prèviament) només cal posar-se en contacte amb les empreses distribuïdores, per tal de contractar, durant el temps que vulguem, el subministrament.

10.2. Les despeses de la Comunitat



Les despeses de comunitat (porteria, neteja de l'immoble, vigilància, etc.) han de ser assumides pels nous propietaris obligatòriament. L'import es decideix a les reunions de propietaris. En cas que els propietaris no paguin aquestes quotes mensuals a la Comunitat, aquesta pot emprendre accions legals contra el propietari deutor.

Respecte a les reparacions de l'escala, es possible que en determinats casos s'hagin de pagar derrames (despeses extraordinàries), que sovint són quantitats elevades que els propietaris paguen mensualment per a no fer front a la despesa tot d'una. Pot ser el cas, per exemple, de canviar l'ascensor de la finca. En tot cas, aquestes despeses han de ser pactades en consens a les juntes de propietaris. Aquestes despeses extraordinàries normalment cada propietari les paga en funció del coeficient de participació del seu pis dins la comunitat; el coeficient és un tant per cent que marca el "pes específic" que té un determinat habitatge dins una comunitat i que va en relació al espai de cada immoble. A més metres quadrats més coeficient de participació tindrà el pis dins la comunitat, i més quantitat de derrama s'haurà de pagar. Aquest és el sistema que estableix la Llei de Propietat Horitzontal, que no impedeix, si s'arriba un acord, poder pagar les derrames a parts iguals entre tots els veïns.

A l'apartat sobre la Propietat Horitzontal i la Comunitat de Veïns donem més dades al respecte d'aquestes despeses.

10.3. IBI



L'Impost de Béns Immobles és aquell que grava el valor de l'immoble. El recapta l'ajuntament del municipi on està ubicat. Es cobra anualment i en funció del valor cadastral assignat a la finca. Aquest impost corre a càrrec del propietari del pis.

11. Canvi d'adreça



Un cop ja tinguis l'habitatge comprat i hagi signat el contracte, has de canviar la teva adreça als documents oficials.

- **Cal fer el canvi de padró a l'ajuntament.** Així podràs gaudir dels serveis del lloc on resideixes ara (per exemple, els sanitaris), exercir a la zona del nou domicili els teus drets (electorals, per exemple) i acomplir les obligacions determinades pel conjunt d'administracions públiques que tenen notificació del canvi a través dels consistoris municipals. Cada cop més ajuntaments permeten fer aquests canvis per via Internet.
- **Cal fer el canvi de padró fiscal.** Els ajuntaments no modifiquen automàticament les adreces dels padrons fiscals quan es modifica el padró d'habitants. El domicili fiscal pot no coincidir amb el domicili de residència. També es pot canviar de residència i seguir mantenint els elements que són gravats pels tributs municipals. Si voleu modificar el domicili fiscal dels vostres tributs municipals cal fer una sol·licitud expressa al vostre ajuntament.

- **Cal renovar el DNI amb el domicili actualitzat.** Per a renovar-lo cal anar a la comissaria de la teva zona amb l'original del padró actualitzat (document que no ha de tenir més de tres mesos d'antiguitat). Per a canvi d'adreça, el canvi de DNI és gratuït, sempre i quan no estigui caducat.
- Cal notificar el canvi per l'actualització d'altres documents com el carnet de conduir, passaport, etc.
- Notificar també el canvi d'adreça a totes les entitats, associacions i organitzacions a les quals estiguis inscrit o registrat.
- Cal també avisar del canvi d'adreça a companyies de serveis, empreses, etc. que t'envien correspondència de forma habitual. Així rebràs tota a la teva nova adreça.

Abans de rehabilitar un habitatge, cal conèixer una sèrie d'actuacions que cal fer amb caràcter previ al començament de les obres. En primer lloc, s'ha d'obtenir l'autorització municipal necessària per poder fer les obres. Per saber quin tipus de llicència es necessita es pot demanar informació a l'ajuntament on s'indicarà quin tipus de documentació es necessita. A més, si es volen obtenir ajuts del Pla de rehabilitació d'habitatge de Catalunya, abans s'ha de sol·licitar l'informe intern d'idoneïtat.

12. Les assegurances



Un contracte d'assegurances és aquell pel qual l'assegurador s'obliga a pagar a l'assegurat o a un tercer, en el cas que esdevingui un risc o un esdeveniment incert, a canvi d'una prima. Aquest contracte proporciona una cobertura als riscos que puguin esdevenir a persones, coses o drets davant determinats esdeveniments danyosos futurs i incerts.

L'assegurador és una persona jurídica (entitat o companyia) que s'obliga a pagar la indemnització pactada al assegurat en cas que es produeixi el sinistre objecte de la pòlissa o contracte, a canvi de rebre una prima que prèviament ha estipulat amb l'assegurat.

L'assegurat i qui paga la pòlissa (prenedor) no tenen perquè coincidir. L'assegurat és aquella persona a favor de la qual es signa l'assegurança. El prenedor és la persona física o jurídica que contracta la pòlissa i que en la majoria de casos és també l'assegurat, però pot ser que ambdues figures no coincideixin. En el cas de les assegurances de vida, a més, hi ha la figura del beneficiari, que seria qui rebria la indemnització en cas de defunció de l'assegurat.

Les assegurances d'un habitatge de compra són:

- **Assegurança de danys de l'habitatge:** és obligatòria per llei i cobreix el continent (l'estructura) de l'habitatge. En cas de pèrdua total del bé immoble, la companyia asseguradora liquida el deute pendent a l'entitat financera i la resta de l'import, fins a cobrir el total del valor cobert, el lliura a l'assegurat.
- **Assegurança multirisc de l'habitatge:** aquesta assegurança cobreix tant l'estructura de l'habitatge (el continent, igual que l'assegurança de danys de l'habitatge) com els objectes que conté (des d'electrodomèstics, joies i mobles, fins a la responsabilitat civil a tercers). No és obligatòria i la pot

contractar el comprador un cop hi visqui a l'habitatge comprat.

- **Assegurança de danys materials o de caució:** la Llei d'Ordenació de l'Edificació exigeix als promotors que la contractin (a elecció del promotor), per tal de garantir que respondrà pels danys que es produeixen a l'habitatge. D'aquesta manera, si l'habitatge pateix algun tipus de dany estructural (cimentació, suports, bigues, forjats, murs de càrrega, etc.), o manifesta tenir vici causats per defectes dels elements constructius o de les instal·lacions, el promotor (constructor, cooperatives, etc.) haurà d'indemnitzar al propietari del pis. Aquests tipus d'assegurances entren en vigor en el moment en què l'obra s'aprova i el comprador esdevé el propietari, però s'ha de tenir en compte que només cobreix deu anys en el cas de defectes estructurals, tres anys en el cas de vici o defectes que incompleixin les normes d'habitabilitat de l'edifici.
- **Assegurança de vida:** Anomenat també d'amortització del préstec cobreix la defunció, invalidesa absoluta i invalidesa permanent de l'assegurat. La pot contractar aquella persona a la que se li ha atorgat un préstec hipotecari. El beneficiari és el banc, que rebrà el capital assegurat, en cas de que per mort o invalidesa de l'assegurat no pogués fer front al pagament del préstec. Tot i que els bancs cada cop la demanen més perquè és un negoci interessant per a ells, no us poden obligar a contractar-la. Si tot i això decideu contractar-la, heu de saber dues coses: en cas de defunció o invalidesa, els familiars no reben indemnització; i teniu total llibertat de contractar l'assegurança per la companyia que vosaltres considereu més convenient.
- **Assegurança d'incendis:** el propietari de l'habitatge assegura l'habitatge pels danys causats per un incendi. Cobreix l'habitatge en sí i tot el que hi ha a dins.

13. La rehabilitació d'habitatges i edificis



13.1. Rehabilitació d'habitatges



Rehabilitació d'habitatge

Per a rehabilitar un habitatge es necessita un informe imprescindible per a realitzar les obres. Aquest informe és un document elaborat pels serveis tècnics competents que valora la necessitat, idoneïtat i coherència tècnica de les obres. El document s'elabora en un termini màxim de sis mesos. Si és favorable, es podran sol·licitar els ajuts. En el cas que sigui desfavorable, s'hauran d'ajustar les actuacions de rehabilitació a les indicades en l'informe.

Per sol·licitar l'informe intern d'idoneïtat cal omplir la sol·licitud i aportar la documentació següent:

- En tots els casos:
 - NIF del sol·licitant
 - Justificant de l'antiguitat de l'edifici
 - Fotografia de la façana i els elements interiors que requereixen intervenció.
- A més els llogaters:
 - Autorització del propietari
- En cas que ho sol·liciti el propietari i l'habitatge estigui llogat:
 - Autorització dels llogaters

L'informe caduca als divuit mesos.

Ajuts a la rehabilitació:

Els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges consisteixen en subvencions a fons perdut i préstecs més favorables que els que es veuen al mercat. La quantitat i repartiment dels ajuts depèn del tipus d'obra que es vulgui fer, però tots els ajuts es demanen sota les mateixes condicions.

La informació de les ajudes a la rehabilitació d'habitatges contemplades al Pla de l'Habitatge 2009-2011 la podeu obtenir a la Generalitat de Catalunya.

13.2. Rehabilitació d'edificis



Abans de rehabilitar un edifici és important saber quines són les deficiències de l'edifici i estar segurs que l'obra que es vol fer és la que cal. Això permet prioritzar correctament les obres i concentrar l'esforç econòmic en allò que realment permetrà allargar la vida útil de l'edifici.

A continuació hi ha la informació necessària per fer aquests passos. A més, cal tenir present que per accedir als ajuts establerts per la Generalitat de Catalunya cal haver obtingut prèviament el test de l'edifici (TEDI). Abans de rehabilitar un edifici, cal conèixer-ne l'estat de conservació i quines són les obres prioritàries per fer-hi. Si es vol demanar ajuts per a rehabilitar-lo, el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya ha establert el Programa per a l'estudi i el coneixement del parc d'habitatges.

Aquest programa proposa un test de l'edifici (TEDI) a tots els edificis que es vulguin acollir als ajuts que preveu el Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. El TEDI el formalitza un arquitecte o arquitecte tècnic designat pel col·legi professional respectiu (Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics ; Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya) per encàrrec de la Direcció General d'Habitatge. Els costos d'aquest informe són íntegrament a càrrec de Generalitat de Catalunya.

Aquest programa s'adreça a edificis d'habitatges que es destinin a residència habitual i permanent una vegada acabades les obres.

El TEDI és el resultat d'una inspecció visual, no inclou proves de laboratori, cales o altres treballs complementaris amb què s'analitzen els principals elements comuns de l'edifici, especialment els que afecten l'estructura de l'edifici i les instal·lacions comunes d'aigua, gas i electricitat. Els tècnics que signen els TEDI no poden ser alhora els responsables dels projectes de rehabilitació que se'n derivin ni de la direcció d'aquests. Normalment, és la comunitat de propietaris qui ha de sol·licitar l'encàrrec i la subvenció del TEDI i ha de permetre que el tècnic acreditat accedeixi als habitatges.

No obstant això, en cas que es tracti d'un edifici en règim de propietat vertical, el propietari ha de fer la sol·licitud, amb l'autorització prèvia dels llogaters, perquè els tècnics puguin accedir als habitatges que ocupen.

En tots dos casos, el representant de la propietat (president de la comunitat, administrador de la finca o persona en qui es delegui) o el propietari de l'immoble han de formalitzar la sol·licitud, que es pot aconseguir en línia.

Juntament amb aquesta sol·licitud, en què cal indicar les obres que es volen executar, s'ha de presentar la documentació següent:

- NIF/CIF/NIE del sol·licitant
- Document que acrediti la representació
- Justificant de l'antiguitat de l'edifici
- Fotografia de la façana de l'edifici

Si el promotor és una comunitat de propietaris, cal presentar també:

- Acta de la Junta de Propietaris, segons el model aprovat per la Direcció General d'Habitatge

Si el promotor és un sol propietari, també cal incloure:

- Autorització de la/les persona/es arrendatària/es a l'accés a l'habitatge
- La inspecció i els resultats

Un cop s'hagi cursat la sol·licitud, l'equip tècnic es posarà en contacte amb el representant de la comunitat de propietaris o amb el propietari de la finca, per tal de concretar el dia i l'hora en què es farà la inspecció.

Una vegada realitzat el test de l'edifici, la Direcció General d'Habitatge comunicarà als interessats el resultat del TEDI en un termini màxim de sis mesos des de la data de sol·licitud.

En el cas que els resultats del test siguin favorables a les obres que es vulguin executar, es podrà formalitzar la sol·licitud d'ajuts que ha d'anar acompanyada amb els resultats del TEDI. En cas contrari, s'haurà d'ajustar el projecte de rehabilitació a les indicacions del TEDI.

El TEDI té una vigència de divuit mesos, a comptar des de la data de la notificació dels resultats.

14. Les promocions de pisos de protecció oficial de compra



Les empreses públiques de construcció d'habitatge municipals i la Generalitat de Catalunya a través de l'INCASOL, a més de les cooperatives d'habitatge de Catalunya i altres entitats, fan diferents tipus de promocions d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer al llarg de l'any.

Per informar-te de les promocions que fan les empreses públiques d'habitatge municipals, hauràs de posar-te en contacte amb les Oficines Locals d'Habitatge, on també podràs registrar-te en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, condició aquesta necessària per poder accedir a un d'aquest habitatges. Pel que fa a les cooperatives, aquestes disposen de llistes d'espera a les que pots apuntar-te per a obtenir un habitatge de promoció oficial en cas de que facin alguna promoció a la zona que t'interessa.

15. Normativa



Normativa Administrativa:

- Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya.
- Ordre MAH/489/2009, de 18 de novembre, per la qual es designa l'òrgan competent per a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, es fixa la data d'inici del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, i es detallen els registres municipals existents en aquesta matèria.
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.
- Decret 171/2008, de 26 d'agost, pel qual es modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges i s'estableix la seva entrada en vigor.
- Ordre MAH/194/2008, de 28 d'abril, per la qual es modifiquen determinades previsions del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007
- Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.
- LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.
- RESOLUCIÓ MAH/113/2006, de 18 de gener, per la qual es determinen els terminis per a la sol·licitud dels tests de l'edifici i dels informes interns d'idoneïtat que preveu el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- DECRET 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007
- DECRET 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- DECRET 260/2003, de 21 d'octubre, sobre actualització de preus de determinats grups d'habitatges de protecció oficial

- DECRET 158/1997, de 8 de juliol, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges
- DECRET 147/1997, de 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i el dipòsit de fiances
- LLEI 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge
- DECRET 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici
- LLEI 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge
- Circular sobre la desqualificació d'habitatges amb protecció oficial.
- Circular informativa sobre habitabilitat.
- Circular informativa respecte a la distribució dels municipis de Catalunya en zones geogràfiques.

Normativa Civil

1.- Catalunya

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- LLEI 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent
- LLEI 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura
- LLEI 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació
- LLEI 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació.
- LLEI 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge

2.- Espanya

- LEY 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes
- LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- LEY 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias
- LEY 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril)

16. La propietat horitzontal i las comunitats de veïns



17.1. La Llei de la Propietat horitzontal



La propietat horitzontal és una figura jurídica que compren una propietat exclusiva sobre uns habitatges o locals susceptibles d'aprofitament independent i una copropietat sobre els serveis o instal·lacions comuns. És horitzontal perquè no hi ha superioritat d'uns propietaris sobre d'altres.

Si un edifici pertany a diferents propietaris al mateix temps, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat Horitzontal. Aquest document es diu "títol constitutiu". Una comunitat pot no tenir aquest títol amb totes les conseqüències que això comporta. Si aquest títol no s'inscriu en el Registre de la Propietat, el règim de propietat horitzontal només vincula als qui manifesten la seva voluntat de quedar sotmesos a aquell règim.

La Llei de la Propietat Horitzontal és el conjunt de normes que regularan les relacions que es donen entre els propietaris d'apartaments i cases que es construeixen sota la forma d'una Comunitat. Aquesta llei regula tots aquells aspectes referents a contribucions de la comunitat, juntament amb la distinció dels elements que la componen.

Tot propietari d'un habitatge està sotmès a una sèrie d'obligacions, deures i drets que han de ser respectats per la resta de propietaris que integren la Comunitat de Veïns.

La Llei de la Propietat Horitzontal regula les relacions i obligacions de tots els veïns que formen la comunitat en

la que la pròpia Comunitat crearà les seves normes a través dels anomenats "estatuts", que es componen d'uns òrgans rectors com són el President, el Vicepresident, la Junta de Propietaris, el Secretari i l'Administrador. La Llei també regula els locals que formen part d'un edifici que siguin susceptibles d'aprofitament independent per tenir sortida a un element comú d'aquell o a la via pública.

17.2. La comunitat de Veïns



Definició:

La Comunitat de veïns o propietaris està constituïda pels propietaris d'habitatges que s'integren sota un mateix edifici. A través de la Comunitat es necessari crear uns òrgans que regulin les relacions entre veïns, juntament amb les decisions que s'han de prendre a l'hora de fer obres a l'edifici, instal·lacions de millora, etc.

La normativa de la qual es parteix per a realitzar els Estatuts de la comunitat és la Llei de la Propietat Horitzontal i s'afegiran les particularitats que calguin depenent de l'edifici en qüestió. En la seva creació han de participar tots els propietaris i s'han d'aprovar per unanimitat.

A més d'aquests, hi hauran els reglaments de règim interior que contenen detalls de convivència i l'adequada utilització dels serveis comuns i coses comunes (ascensors, jardins, ús de la calefacció, etc.).

La Comunitat de Propietaris exigeix unes quotes mensuals que cada veí pagarà mensualment en funció del tamany del pis i el número d'habitacions, locals comercials, places de garatge, etc. La quota inicial, que pot ser revisada en les Juntes de Propietaris, la fixa el propietari únic de l'edifici al iniciar la venda dels pisos, per acord de tots els propietaris existents. Les obres fetes dins de cada habitatge no repercuteixen a la quota de la comunitat.

Càrrecs:

Els òrgans rectors de la Comunitat tenen un termini de durada mínima d'un any, tot i que els responsables poden ser cessats abans si la Junta en sessió extraordinària així ho decideix. Els càrrecs són:

- **President:** Triat pels propietaris, ha de ser un membre de la comunitat que no es pot negar a ser-ho, tret que un jutge així ho dictamini després de la petició del mateix designat. Un cop decretada la destitució, amb el vot de la majoria dels assistents a la junta, es triarà un nou president.

El president ostentarà legalment la representació de la Comunitat tant en els judicis com fora d'ells. Les funcions de secretari i administrador també les pot fer el mateix president, unint les tres figures en una, si els estatuts no marquen cap aspecte en contra.

- **Vicepresident:** la seva existència del vicepresident és opcional, ja que les funcions d'aquest és substituir al President en cas d'absència, vacant o impossibilitat d'aquest, així com assistir-lo en l'exercici de les funcions.

- **Secretari i l'Administrador:** es pot triar a la mateixa persona per fer ambdues funcions o dues persones diferents. També ho pot ser el President o una persona de fora de la Comunitat capacitada per fer les funcions corresponents.

Les funcions d'aquestes figures organitzatives són:

- Vetllar pel bon funcionament de la casa, instal·lacions i serveis.
- Conservar i atendre la casa, fer les reparacions urgents donant immediatament comptes al president i als propietaris.
- Executar tots els acords adoptats a la Junta i realitzar els cobraments que siguin procedents.
- Custodiar a disposició dels titulars, els documents de la Comunitat.

- **Junta de Propietaris:** és la assemblea en la que intervenen tots els propietaris i en la que resideix la presa de decisions que afecten a la vida de la Comunitat. Es reuneixen com a mínim un cop a l'any per aprovar els pressupostos, precís i preguntes que puguin haver sorgit durant l'any. La Junta nombra i cessa a les persones que ocupen els càrrecs dels òrgans de Govern de la Comunitat; aproven el pla de despeses i ingressos previsibles i les comptes corresponents; i aprova els pressupostos i l'execució d'obres a la finca, tant ordinàries com extraordinàries.

17.3. Els espais comuns i privats a la Comunitat de Veïns i les obligacions dels propietaris al respecte.



Els elements comuns d'una Comunitat són aquells que estan dins les instal·lacions existents i que són d'ús comú per a tots els propietaris: porteria, escales, ascensors. Els elements privats són els espais utilitzats per cada propietari i que només ocupen un espai delimitat dins la seva propietat: pisos, locals, places de garatge, etc.

Respecte a les parts privades, cada propietari té dret a realitzar les obres que cregui convenientes sempre que no alterin l'estructura de l'edifici i no perjudiquin a la resta de veïns. Aquestes obres les ha de comunicar al President. Tampoc li està permès realitzar cap tipus d'activitat no permesa als estatuts, perilloses, incòmodes o que perjudiquin la finca. Si el veí, bé sigui propietari o inquilí, segueix amb les activitats no permeses, el President a iniciativa dels propietaris pot emprendre accions legals en contra.

En cas de que s'hagin de fer reparacions a espais privats en benefici de l'immoble, el propietari està obligat a consentir-les.

Respecte a la part comuna, els elements es poden canviar o modificar amb acord i aprovació de tots els membres de la Comunitat. Els propietaris estan obligats a pagar les quotes corresponents a les parts comunes. En cas d'impagament, el President o l'Administrador pot exigir al deutor el pagament del deute per via judicial i les costes del procés si s'escau.

En el cas de que compreu un habitatge de segona mà, heu de saber si aquest està al corrent de quotes de la

Comunitat. Quan s'ha d'atorgar l'escriptura, qui ven ha d'aportar una certificació del President i del Secretari de la Junta certificant que s'està al corrent. Sense el certificat, el Notari no autoritza l'escriptura. Si el pis no està al corrent i de totes formes el compreu, heu de saber que en sereu responsables de les quotes pendents només de l'anualitat corrent en el moment de la compra i l'anterior. Venedor i comprador poden també pactar el descompte en el preu final de l'habitatge d'aquestes quotes impagades en el moment de la transacció.