



## C

**Cadastre:** Els Cadastres Immobiliaris Rústic i Urbà formen un registre de dades utilitzable per l'Administració de l'Estat, de les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals, bàsicament a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles. Consisteixen en un conjunt de dades i descripcions d'immobles rústics i urbans, expressant-se les seves superfícies, situació, llandars, cultius o aprofitaments, qualitats, valors i qualssevol altres circumstàncies físiques, jurídiques i econòmiques. La seva gestió correspon a la Direcció general del Cadastre, directament o a través dels Ajuntaments, Diputacions o Consells Insulars o altres Entitats Locals reconegudes en les Lleis.

**Cadena de titularitats:** Historial que reflecteix mitjançant documents, els diferents titulars que una propietat ha tingut al llarg del temps, des del primer fins a l'últim.

**Cadena de titularitats:** Historial que reflecteix mitjançant documents, els diferents titulars que una propietat ha tingut al llarg del temps, des del primer fins a l'últim.

**Cancel·lació:** Liquidació del deute amb el banc una vegada retornats el préstec i els interessos. Comporta despeses d'escriptura i la inscripció en el Registre de la Propietat.

**Cancel·lació anticipada:** Anticipació de les quantitats pactades en concepte d'amortització d'un préstec. Pot ser total o parcial. L'entitat de crèdit acostuma a cobrar un percentatge sobre la quantitat anticipada per compensar el crebant financer que implica l'alteració del calendari d'amortització pactat. En el cas dels préstecs a tipus d'interès variable el percentatge màxim legal és l'1%.

**Cancel·lació anticipada:** Quantitats d'un préstec que es retornen abans de les dates pactades inicialment. Pot ser total o parcial. Normalment, se sol cobrar un percentatge sobre la quantitat amortitzada anticipadament, per a compensar el perjudici financer que suposa la modificació del calendari d'amortització pactat. En el cas dels préstecs a tipus variable aquest percentatge pot ser, com a màxim, el 1% quan es produeix una cancel·lació anticipada, no quan és una amortització parcial.

**Cancel·lació registral:** Eliminació del càrrec que hi ha sobre una finca i que consta en el Registre de la Propietat. Pot passar que un préstec hipotecari estigui totalment pagat, però que en canvi la hipoteca aparegui encara en el Registre. Perquè desaparegui la hipoteca del Registre, s'ha de firmar una escriptura de cancel·lació que ha de liquidar l'impost d'actes jurídics documentats i, després, inscriure-la en el Registre, fet que anul·la el càrrec a què fa referència.

**Capacitat econòmica:** És el criteri sobre el qual gira el concepte de justícia tributària. Es defineix com el grau de riquesa o volum de patrimoni que ostenta el subjecte passiu.

**Capacitat jurídica:** Totes les persones al néixer adquirim la capacitat jurídica. Es tracta de l'aptitud per a ser subjecte d'obligacions i drets.

**Capital:** Import nominal del préstec hipotecari. Total del deute pendent, sense incloure-hi els interessos.

**Carència:** Període del préstec durant el qual només es paguen els interessos i no el capital. Generalment, el període de carència acostuma a tenir una durada de dos anys i és opcional per part del client.

**Càrrega:** Limitacions de la propietat d'un immoble o vinculacions al pagament d'una obligació. Ha d'estar inscrita al Registre de la Propietat.

**CECA:** Tipus de referència que s'usa per a determinar l'interès dels préstecs hipotecaris a tipus variable, que correspon al tipus mig dels préstecs d'un a tres anys i dels préstecs hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge lliure de tres o més anys, atorgats per les Caixes d'Estalvis.

**Cedent:** Persona que traspasa la seva posició en un contracte, per exemple en un contracte d'arrendament, a un tercer que ocuparia el seu lloc i quedaria lligat amb l'altre contractant. Per exemple l'inquilí o arrendatari que cedeix la seva posició contractual com inquilí a altra persona, que passa a ser qui des de llavors queda lligat contractualment amb l'arrendador.

**Cèdula cadastral:** Document expedit pel cadastre, que revela les característiques de la finca (propietaris, metres, emplaçament) així com el valor cadastral de la mateixa, transcendent a efectes fiscals, és a dir, ITP, IVA, IRPF, Imposat sobre el Patrimoni, etc.

**Cèdula de qualificació provisional:** Resolució per la qual s'atorguen provisionalment uns beneficis per promoure habitatges. Per poder accedir definitivament als ajuts i qualificar els habitatges com a habitatges amb protecció oficial, cal que n'obtinguin la qualificació definitiva.

**Cèdula d'habitabilitat:** Document emès per la Direcció General d'Habitatge que acredita que l'habitatge aconsegueix els mínims d'habitabilitat.

**Cèdula urbanística:** La cèdula urbanística és un document expedit per l'Ajuntament respecte que confirma la legalitat de la construcció de l'immoble (llicència de les obres, aprovació del projecte i a la primera utilització). Si es tracta de l'adquisició d'un habitatge de primera mà, és fonamental acreditar la legalitat urbanística.

**Certificat de final d'obra:** Certificat emès pel tècnic competent i/o pel promotor de les obres, en què es declara la finalització i la conformitat amb les obres executades.

**Certificat d'habitabilitat:** Certificat emès per un tècnic competent segons el qual se certifica que l'habitatge en qüestió gaudeix de les condicions mínimes d'habitabilitat, i que serveix per obtenir la cèdula d'habitabilitat.

**Certificat registral:** Document legitimat i expedit pel Registre de la Propietat, en què es declara la situació dels càrrecs respecte d'una finca.

**Cessió de contracte:** Document pel qual se cedeixen totalment o parcialment els drets d'un contracte a favor de tercers.

**Cessió de contracte:** Document pel qual se cedeixen totalment o parcialment els drets d'un contracte a favor de tercers.

**Cessionari:** Persona a favor de la qual se celebra la cessió.

**CIRBE:** Central d'Informació de Riscos del Banc d'Espanya. Lloc on recorren les entitats financeres, sota autorització del client, per a consultar els nivells de risc i morositat dels interessats a contractar un préstec hipotecari.

**Clàusula:** Apartat d'un contracte que conté algun dels pactes entre les parts.

**Coefficient de participació:** Percentatge que s'aplica sobre el valor del sòl de l'edifici i dels elements comuns quan es tracta d'edificis en propietat horitzontal (comunitats de propietaris) i en base al qual habitualment es distribueixen les despeses.

**Comissió d'estudi:** És un pagament que fa a l'entitat financera, a l'inici de l'operació, en concepte d'anàlisi i concessió del préstec. Sol ser un percentatge i té un mínim. Com totes les comissions també és negociable.

**Comissió de cancel·lació:** Comissió que cobra l'entitat de crèdit una vegada s'ha pagat la totalitat del deute prestat més els interessos.

**Comissió de cancel·lació anticipada:** Comissió l'origen de la qual és el risc financer que implica la cancel·lació anticipada d'una operació. La comissió que s'aplica és en teoria la que compensa l'entitat de crèdit per les pèrdues financeres que té per aquest fet.

**Comissió de lliuraments a compte:** És un supòsit similar al de la cancel·lació anticipada, però en aquest cas, la devolució no és sobre l'import total pendent, sinó únicament sobre una part.

**Comissió de reclamació d'impagats:** És una quantitat fixa que es reporta en el cas de l'impagament d'algun rebut.

**Comissió de subrogació:** És el pagament que rep una entitat financera pel canvi de titular del préstec.

**Comissió d'obertura:** Despeses d'estudi del préstec, concessió, tramitació i altres despeses de gestió que ocasiona el préstec hipotecari a l'entitat de crèdit.

**Comissió per modificació de contractes:** És el pagament que es fa a l'entitat financera en concepte de les despeses administratives que li produeix la modificació del contracte original. Sol calcular-se com un percentatge

sobre el capital pendent de pagament. També se li crida com comissió per novació.

**Comissió per novació:** És el pagament que es fa a l'entitat financera en concepte de les despeses administratives que li produeix la modificació del contracte original. Sol calcular-se com un percentatge sobre el capital pendent de pagament. També se l'anomena com a comissió per modificació de contractes.

**Comissió per reclamació de quotes impagades:** És un pagament, normalment fix, que se li fa a l'entitat en el cas d'haver-se retornat algun rebut o quota en concepte de les despeses addicionals que se li generen a l'haver de tornar a emetre el rebut. És convenient tenir precaució, ja que els percentatges que cobren solen ser molt elevats per al clients.

**Comissions:** Despeses per serveis als clients que cobra l'entitat de crèdit. Han de ser acceptades per ambdues parts i estar recollits en el fulletó informatiu i l'escriptura del préstec.

**Compradors:** Els adquirents d'habitatges, siguin persones físiques o jurídiques. Pel que fa als ajuts i requisits per accedir a un habitatge amb protecció oficial d'aquest Decret, s'assimilen a compradors els adjudicataris membres de cooperatives o de comunitats de propietaris, a partir del moment en què se'ls adjudiqui la propietat d'un habitatge individualitzat, i els promotors individuals d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, a partir del moment d'obtenir la qualificació definitiva de l'habitatge. També s'entén per compradors les entitats sense ànim de lucre que adquireixin habitatges per llogar-los o per cedir-los a persones que els destinin a residència de persones amb especials dificultats.

**Compravenda:** Es produeix quan un comprador s'obliga a pagar un preu en canvi del lliurament per part del venedor d'una cosa, en aquest cas d'un habitatge.

**Comprovació urbanística:** És la consulta als plans urbanístics corresponents en la localitat en la qual està situada una finca. És recomanable portar-la a terme per a informar-se si existeix algun pla, que pugui afectar a l'immoble que es vol adquirir.

**Compte Estalvi Habitatge:** És un instrument financer que es materialitza en llibretes d'estalvi o dipòsits bancaris, que a més de donar certa rendibilitat al seu titular, li atorguen l'avantatge fiscal de desgravar-se en la seva declaració de la renda, per les quantitats aportades anualment a aquest compte. Les quantitats invertides en el Compte d'Estalvi Habitatge només es poden destinar a la compra o rehabilitació d'un habitatge habitual i en el termini indicat. En cas contrari, caldrà retornar el desgravament obtingut i pagar els interessos de demora corresponents.

**Comú:** Aplicat a un habitatge, són els espais de copropietat dins d'un edifici en els quals participen tots els copropietaris de l'immoble. Es consideren elements comuns les cobertes i els terrats, les façanes, els terres, els fonaments, l'estructura, els murs i les parets mestres, els patis i les terrasses, les canalitzacions, els serveis comunitaris d'instal·lacions i els espais lliures.

**Comunitat de propietaris:** Òrgan que regeix un edifici en propietat horitzontal i que el componen tots els propietaris de la finca.

**Condició Resolutòria:** Condició que garanteix una determinada obligació (pagament d'una quantitat ajornada) a través de la resolució dels contractes, en el cas que aquesta no es compleixi.

**Condonació:** Situació que es produeix quan el creditor d'un deute renuncia a la prestació deguda pel deutor i que suposa l'extinció d'aquest deute.

**Constrenyiment:** Consisteix a obligar a algú que faci alguna cosa com més aviat millor. En matèria fiscal es concreta en un procediment executiu que segueixen les autoritats administratives i agents de la Hisenda Pública per al cobrament dels impostos, una vegada transcorregut el període voluntari de pagament, mitjançant la concessió d'un breu termini addicional i l'advertiment de l'execució directa sobre el patrimoni del deutor si no es produeix el pagament.

**Continent:** Elements de construcció i instal·lacions fixes d'un habitatge.

**Contingut:** Conjunt de béns de l'assegurat, dels familiars i de la resta de persones amb les quals conviu, excepte vehicles, valors, mobiliari, aixovar i materials propis de l'exercici d'una professió.

**Continuació de tercers:** En cas de lloguer, situació en què si el llogater no vol renovar el contracte, el seu cònjuge o parella de fet amb qui ha conviscut durant els últims dos anys es podrà beneficiar de l'habitatge fins a la fi del contracte. El mateix passa en cas de divorci, nul·litat o separació, quan l'habitatge sigui designat pel jutge al cònjuge del llogater.

**Contracte d'opció de compra:** Dóna dret a comprar un habitatge en una data determinada i a un preu pactat. L'opció de compra s'adquireix, normalment, avançant una certa quantitat dels diners sobre el preu total de l'habitatge.

**Contracte de compravenda:** En el context de compra d'habitatge és el contracte pel qual un dels contractants (venedor) s'obliga a lliurar un habitatge i el comprador a pagar per ella un preu cert, en diners o signe que ho representi.

**Contracte de lloguer:** Acord entre propietari i inquilí amb el que es lloga un habitatge a canvi d'una renda, acordada lliurement per ambdues parts.

**Contribució territorial:** Impost municipal de caràcter anual que afecta a la propietat immobiliària, tant urbana com rústica. El seu nom tècnic és Imposat sobre béns immobles (IBI) .

**Contribució urbana:** Impost municipal de caràcter anual que afecta a la propietat immobiliària, tant urbana com rústica. El seu nom tècnic és Imposat sobre béns immobles (IBI) tornar Curt termini En termes econòmics es considera curt termini fins a 1 any.

**Cooperativa d'habitatge:** Societat que agrupa a persones unides per a participar en el projecte comú de construir habitatges per l'allotjament dels socis. Es constitueix formalment amb estatuts, inscripció en el Registre de Societats cooperatives i elecció democràtica d'òrgans pels que es regeix. S'encarrega de: - Recerca de solars. - Redactar el projecte. - Negociar amb l'entitat financera. - Trobar arquitecte. - Redactar contractes d'incorporació i adjudicació, etc.

**Coprestatari:** Titular amb altra(s) persona(s) d'un préstec.

**Corretatge:** Contracte també denominat de mediació, pel qual una persona contreu l'obligació de pagar a altra (corredor) una remuneració per la informació que li proporcioni sobre l'oportunitat de concloure un contracte o per la seva mediació en un contracte. El corredor ve per tant a posar en relació a dues parts perquè contractin entre elles.

**Cosina:** En un segur, és el que paga el prenedor del mateix a la Companyia Asseguradora per a prevenir un fet futur i incert anomenat sinistre.

**Crèdit hipotecari:** Contracte pel qual una entitat de crèdit obre una línia de finançament de la qual el titular pot anar rebent quantitats segons les seves necessitats. El titular s'obliga a retornar les quantitats que hagi rebut en els terminis i condicions pactades entre les dues parts. En el cas d'incompliment per part del receptor dels diners, l'entitat de crèdit té la garantia hipotecària amb què passarà a ser la propietària del bé. El crèdit es formalitza en escriptura pública per poder ser inscrit en el Registre de la Propietat.