

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 frauds 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.