



Diccionari de l'Habitatge

A

Acceptació: S'enten com a fet d'acceptar el contracte i els termes descrits en el mateix d'un préstec hipotecari ofertat per una entitat bancària.

Acord de comunitat: Acta de la reunió de la comunitat de propietaris en què s'aprova fer obres.

Acreeador: Persona que té un dret de crèdit sobre una altra, en relació amb el pagament d'un deute o obligació.

Acte administratiu: És una manifestació de la voluntat de l'Administració Pública, expressada en l'exercici de la potestat administrativa, amb l'objecte de produir efectes jurídics per la consecució d'una finalitat administrativa, sent aquesta actuació susceptible de control per la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa.

Acte de conciliació: Actuacions que es duen a terme davant l'autoritat judicial per intentar arribar a una sol·lució amistosa.

Acte jurídic documentat: Document de caràcter jurídic sobre el qual s'aplica un impost.

Activitat econòmica: Qualsevol activitat de caràcter empresarial, professional o artística, sempre que suposi l'ordenació per compte pròpia dels mitjans de producció i dels recursos humans, amb la finalitat d'intervenir a la producció o distribució de béns o serveis.

Activitats doloses: Són aquelles en les que un dels contractants és enganyat fraudulentment per els actes o paraules de l'altre contractant.

Activitats immorals: Comportaments contraris a la norma de la moral, prohibits per la llei.

Activitats insalubres: Les que actuen directa o indirectament en perjudici de la salut humana.

Actualitzar: Es tracta d'una tècnica de càlcul financer. S'utilitza per posar al dia i reflexar les unitats monetàries actuals, un fluxe de quantitats situades a diferents moments.

Administrador: Quan es refereix a una comunitat de propietaris, és la persona que s'encarrega de la gestió diària de la mateixa. El nombra la Junta de propietaris i pot ser o no veí de l'immoble (per exemple un administrador de comptes).

Administrador de finques: L'administrador administra immobles, tant comunitats de propietaris com finques d'un únic propietari en règim d'arrendament.

Adquisició: Acte jurídic per el que una persona incorpora el seu patrimoni un bé o dret.

Adquisició preferent: Dret que se li confereix a una persona per adquirir, per exemple una finca amb preferència a qualsevol altre persona, en cas de que la mateixa sigui transmesa pel seu propietari.

AEDE: Ajuda estatal directa al pagament de l'entrada d'un habitatge.

Afecció de béns: Sempre que la llei ho estableixi, els béns i drets transmesos queden afectats al pagament dels corresponents tributs que gravin les transmissions, adquisicions o importacions, qualsevol que sigui el seu poseedor a menys que sigui un tercer de bona fe i just títol protegit per la llei.

Al portador: És una expressió que s'usa habitualment quan parlem de xecs. Significa que per provar que algú és propietari d'un bé, l'únic requisit que s'exigirà és que sigui portador del mateix.

Alçament de béns: Es tracta d'un acte per el que un deutor ven, grava o oculta un bé de la seva propietat, amb la finalitat de que els seus acreedors no puguin reclamar-li o perseguir-lo.

Amortització: Pagament total o parcial que es fa per a la devolució d'un préstec.

Amortització anticipada: Possibilitat de retornar el préstec -total o parcialment- abans del temps pactat. S'ha de saber si l'entitat de crèdit reconeix aquesta possibilitat i en quines condicions (si estableix una quantitat mínima i l'import de les comissions), ja que normalment s'acostuma a cobrar un percentatge sobre la quantitat amortitzada anticipadament per compensar el crebant financer que implica l'alteració del calendari d'amortització pactat.

Anulació: Quan es refereix a un contracte és la situació per a que sent el mateix inicialment vàlid i eficaç, pot ser invalidat.

Apel·lació: Recurs que pot interposar contra una sentència judicial, qualsevol persona que es consideri perjudicat per ella.

API: L'API (Agent de la Propietat Immobiliària) actua com a mitjancer en el mercat immobiliari, aconseguint que les parts interessades acabin subscriuint el contracte immobiliari que li ha estat encomanat, el qual pot ser tant d'arrendament, com de compra-venda o d'altres contractes afins.

Aplaçament: Es produeix quan el pagament dun deute s'enradareix en el temps de mútu acord, havent-se d'ingressar d'un sol cop al superar el plaç concebut.

Apoderat: Persona que disposa d'un poder atorgat convenientment i que pot representar i obligar a una altra en termes que es reconeixen en ell.

Aportació personal: Quantitat de diners que el comprador d'un immoble destina a la seva adquisició, exceptuant l'import obtingut amb finançament aliè.

Apreciació: Increment en el valor d'un bé, degut a canvis en el mercar o altres causes.

Apropiació: Acció d'apoderar-se de quelcom d'una altra persona, fent-se amo d'això.

Arbitratge: Procediment legal per a solucionar una controvèrsia sense la intervenció de jutges.

Arbitratge de consum: Mitjà pel qual es poden resoldre de manera no judicial els conflictes entre dues parts. Cal que les dues parts se sotmetin voluntàriament a l'arbitratge. Les resolucions arbitrals tenen valor judicial.

Arbitri municipal de plus-vàlua: Antiga denominació de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys.

Arbitris municipals: Impostos o taxes locals, establerts per un municipi o ajuntament.

Arrendador: Propietari, persona que lloga un habitatge.

Arrendament: Lloguer d'un habitatge al llogater i les persones que amb ell/ella conviuen.

Arrendatari: Llogater, persona que signa el contracte d'arrendament i ocupa l'habitatge llogat. Persona que lloga un bé immoble.

Arres: Quantitat que equival a una part del preu total de l'habitatge i que el futur comprador lliura al venedor com a garantia que comprarà l'habitatge en un període de temps determinat. En cas que s'exhaureixi el termini, el comprador perd la quantitat lliurada. Si el venedor no respecta el període acordat i ven l'habitatge a una altra persona haurà de pagar el doble d'aquesta quantitat a la persona que ha lliurat les arres. Si l'operació es tanca, les arres es consideren un pagament a compte.

Assegurança de caució: Assegurança amb què es garanteix el cobrament de l'import pactat en el contracte de lloguer, durant el temps que s'hagi estipulat en el contracte de l'assegurança.

Assegurança d'amortització: No és obligatori contractar-la però és convenient fer-ho sempre que es formalitzi un préstec hipotecari. Aquesta assegurança està dissenyada especialment per als titulars de préstecs hipotecaris, i en garanteix l'amortització en cas de mort o invalidesa del titular o titulars.

Assegurança d'incendis: D'acord amb la legislació vigent, és obligatori contractar una assegurança contra incendis sobre l'habitatge objecte del préstec. Per això, a l'hora d'obtenir el crèdit hipotecari, es facilita una

assegurança d'incendis a mida. Així doncs, el nou habitatge estarà cobert en els supòsits d'incendi, caiguda de llamp, explosió, desembaràs, mesures adoptades per l'autoritat, riscos extraordinaris i catàstrofes, etc.

Assegurança multirisc: Assegurança amb què es garanteix el cobrament dels desperfectes que afecten un habitatge.

Autopromotor: Persona que construeix el seu propi habitatge perquè és propietari d'un solar d'ús residencial. Ha de complir els requisits següents: contractar un arquitecte que redacti el projecte tècnic i dirigeixi l'obra; sol·licitar una llicència d'obres a l'Ajuntament; pagar els impostos corresponents; signar un contracte d'obres en què s'inclouin terminis, materials i preus amb un contractista; signar davant notari l'escriptura d'obra nova al final de la construcció; inscriure l'habitatge en el Registre de la Propietat.

Autorització: Document en què el propietari autoritza el llogater a fer obres a l'interior de l'habitatge.

Aval: Garantia d'una tercera persona que assegura el pagament del préstec en cas que no ho faci el titular. Es una garantia de caràcter personal lligada a la relació personal de l'avalador amb el titular del préstec. Quan es tracta d'un lloguer, el propietari el pot demanar a més de la fiança (aval personal o aval bancari).

Avalista: Persona que intervé com garant en un préstec i que assumeix les responsabilitats de pagament en cas que el prestatari no pagui el deute i/o els seus interessos.

Avinença: Acord posat de manifest entre les parts que acudeixen a un acte de conciliació.

B

Banc d'Espanya: És el banc central que s'encarrega de supervisar la solvència i comportament de les entitats financeres, assessorar al govern, realitzar les estadístiques, informes i estudis necessaris relacionats amb la seva responsabilitat i la seva posterior publicació, i cooperar amb el SEBC (Sistema Europeu de Bancs Centrals) per a reunir la informació que sigui necessària en l'elaboració d'estadístiques, dintre del compliment de les seves funcions. És la seva labor, també, oferir servei de tresoreria i financer del deute Públic al Tresor, a més d'aquelles Autonomies que així ho sol·licitin. Les funcions en les quals participa dintre del Sistema Europeu de Bancs Centrals són: definir i executar la política monetària de la Comunitat, executar la política cambiària i realitzar operacions de canvi de divises, posseir i gestionar les reserves oficials de divises dels estats membres, promoure el bon funcionament del sistema de pagaments i emetre els bitllets de curs legal.

Base de Càlcul: El nombre de dies utilitzat en la fórmula per a calcular els interessos. Segons l'any natural seria 36.500 i segons l'any comercial seria 36.000. L'habitual és que les entitats utilitzin la base de 36.000 dies. Béns immobles Objectes o coses que no poden traslladar-se d'un lloc a un altre sense que sofreixin deterioració, normalment s'utilitza per a denominar el sòl i les edificacions construïdes.

Base imposable: Suma del rendiment sotmès a impostos i del qual, després de les deduccions, se n'obté la base liquidable.

Base liquidable: Xifra sobre la qual es calculen els imports que cal pagar.

Beneficiari: Persona física o jurídica (com una entitat financera) titular del dret d'indemnització.

Béns immobles rústics: Es consideren així els sòls que no tenen condició d'urbans, les construccions de caràcter agrari situades en terrenys rústics i indispensables per al desenvolupament de les activitats agrícoles, ramaderes o forestals.

Béns immobles urbans: Es denomina així, al sòl urbà susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat i l'urbanitzable no programat des del moment que s'aprovi un programa d'actuació urbanística. Els terrenys que es trobin en alguna d'aquestes circumstàncies, disposin de vies pavimentades, encintat de voreres, clavegueram, enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica i aigua, que estiguin ocupats per construccions de naturalesa urbana. Les construccions urbanes, edificis, instal·lacions comercials i industrials assimilables als edificis.

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, llinars, 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 creixent 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 fullletó 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.

Condicció Resolutòria: Condicció que garanteix una determinada obligació (pagament d'una quantitat ajornada) a través de la resolució dels contracte, 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 produïx 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.

D

Dades registrals de l'habitatge: Conjunt de dades de l'habitatge que consten en el Registre de la Propietat.

Data Comptable: Data en la qual es comptabilitza, es registra o imputa. No és vàlida per a cap càlcul.

Data d'ajustament: Moment en el qual el tipus d'interès d'una hipoteca de tipus mixt passa de ser fix a variable.

Data valor: Data en la qual una operació es realitza i que serveix de referència per a qualsevol càlcul. No implica moviment físic de diners, només el naixement d'un deure o obligació, o el reconeixement dels mateixos.

Declaració conjunta: En IRPF, opció de declaració que consisteix en realitzar-la de manera conjunta i global per tots els membres d'una unitat familiar, en comptes de fer una declaració individual per cadascun dels components.

Declaració d'obra nova: Escripció notarial atorgada amb la finalitat de fer constar de manera fefaent, generalment per a la seva posterior inscripció en el Registre de la Propietat, la modificació realitzada en una determinada finca (edificació construïda, plantacions, millores ...).

Dedució: És un benefici fiscal que minora la quota d'un tribut i que estableix la legislació amb la finalitat de complir determinats objectius de política econòmica i social i incentivar les inversions. Així, com exemple, en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, s'estableix una deducció per adquisició d'habitatge habitual.

Demora: Temps que transcorre entre la data de compliment d'una obligació i la data que es compleix real i satisfactòriament.

Derrames: Despeses extraordinàries de la comunitat de veïns.

Desgravació fiscal: Dedució de la quantitat que s'ha de pagar en la declaració de l'Impost sobre la Renda de les persones físiques.

Deute públic: Depèn del rendiment del deute públic al mercat secundari, però pràcticament cap entitat de crèdit l'usa

Deutor: El qual està obligat a satisfer un deute.

Diferencial: Percentatge que s'afegeix a l'índex de referència en cada modificació del tipus d'interès en els préstecs d'interès variable.

Dipòsit: S'atribueix aquest terme quan una persona rep d'una altra qualsevol cosa, amb l'obligació de conservar-la i restituir-la al seu temps. Generalment es realitza un contracte gratuït, si no es pacta el contrari.

Disposicions: Quantitats parcials de l'import del préstec que s'ha sol·licitat i que s'utilitzen a mesura que avança el termini del préstec.

Divisió horitzontal: Acte documentat en títol públic amb què es divideix un immoble en diverses i diferents finques registrades independents, amb assignació a cada una d'un coeficient de copropietat o participació en el total de l'immoble. S'inscriu en el Registre de la Propietat.

Document privat: Respecte a un acte jurídic, mercantil, administratiu, etc., és el que recull la voluntat de qui l'atorga; per exemple, si es tracta d'un document de compravenda recull la voluntat de les parts de transmetre la propietat d'una finca.

Document públic: Respecte d'un acte jurídic, mercantil, administratiu, etc., document autoritzat per un notari, que el faculta per a ser inscrit en el Registre de la Propietat. Es coneix de manera comuna com escriptura, i algunes de les més freqüents són: hipoteca, compravenda, obra nova, divisió horitzontal, etc.

Dol: Engany, frau.

Domini: Titularitat de la propietat.

Donació: És un acte de liberalitat pel qual una persona (donant) disposa gratuïtament d'una cosa en favor d'altra (donatari), que l'accepta.

Dret de retracte: Dret del llogater a sol·licitar que es faci efectiu el dret de tempteig o a adquirir l'habitatge i invalidar la compravenda realitzada.

Dret de servitud: La servitud és un gravamen imposat sobre una finca (predio servent) en benefici d'altre (predio dominant). Es tracta d'un gravamen real, que afecta a la finca en si, amb independència de qui puguin ser els propietaris. Consisteix a deixar fer una mica (pensem en una servitud de passada per a accedir a la finca dominant) o en abstenir-se de realitzar una mica en el predio servent (pensem en una servitud de llums i vistes a favor d'un predio veí, que no permet determinada construcció en el fundo servent).

Dret de tempteig: Dret d'adquisició preferent, que s'articula de manera complementària i prèvia amb el dret de retracte. Possibilita al seu titular adquirir la propietat d'alguna cosa amb preferència a un tercer, estant obligat el propietari a comunicar al titular d'aquest dret la seva intenció de vendre així com les condicions que vol fer-lo. Si aquest dret no es respecta pel propietari i venedor cabria encara la possibilitat d'exercitar el dret de retracte. És un dret establert legalment, entre uns altres, a favor dels arrendataris.

Dret d'adquisició preferent: Preferència de l'inquilí per comprar l'habitatge que té llogat. Si l'habitatge es ven sense tenir en compte el dret preferent de l'inquilí, aquest pot comprar-lo exercint el dret de retractament.

Dret Real: Poder directe i immediat sobre una cosa; concedint al seu titular un senyoriu ple (propietat) o parcial (resta de drets reals) sobre ella.

E

Efectes a cobrar: Lletres de canvi o altres títols valors procedents de transaccions comercials o financers pendents de cobrament.

Emancipació: Habilitació d'un menor per a regir la seva persona i béns com si anés adult (excepte per a prendre diners a préstecs, gravar o alienar immobles o objectes d'extraordinari valor). L'emancipació pot tenir lloc per matrimoni del menor, per concessió dels quals exerceixen la pàtria potestat o per concessió judicial.

Embargar: Retenir béns per garantir el pagament d'un deute. Ho executa l'autoritat competent.

Endeutar: Sinònim de deure. Practicar una nota de càrrec o dèbit a la comptabilitat.

Entitat de crèdit: Persona jurídica amb qui es contracta el crèdit hipotecari (Banc Hipotecari, entitats de crèdit oficial, caixes d'estalvi, caixa postal, entitats regulades pel RD 896/1997, entitats cooperatives de crèdit i societats de crèdit hipotecari).

Esriptura: Document pel qual es declara que una o diverses persones contrauen un compromís signat per elles i autoritzat per un notari. L'acció de fer una escriptura es diu escripturar.

Esriptura: Document públic autoritzat per un Notari que dóna fe del seu atorgament per les parts, en les condicions que en el mateix manifesta i que ho faculta per a ser inscrit en el Registre. El seu objecte pot ser variat, però són molt habituals les referents a operacions immobiliàries (escriptura de compravenda, d'hipoteca ...) ja que normalment es tendeix a inscriure aquest tipus d'operacions en el Registre de la Propietat i, els documents privats no tenen accés al mateix.

Esriptura pública: Són documents públics signats i ratificats per un notari. Aquesta escriptura s'inscriu al Registre de la Propietat.

Estatuts: Conjunt de regles per les quals es regeix una persona de caràcter cooperatiu o associat, per exemple la comunitat de veïns.

EURIBOR: Índex que mesura l'evolució del mercat interbancari europeu i és, segurament, el més recomanable. Reflecteix de manera molt brusca les pujades i baixades de tipus. Sempre se li suma un diferencial, però no és convenient que el tipus superi l'1,25%.

Exigibilitat: Caràcter d'una determinada prestació o obligació, una vegada que assorteix efectes. Es produïx quan un creditor està facultat a demanar el seu compliment al deutor.

Exonerar: Alliberar d'una obligació.

Expedients de domini: Actuacions judicials que tenen per objecte justificar davant els tribunals l'adquisició d'una finca de la qual no es té títol inscribible, a efecte de procedir a la seva inmatriculació (1ª inscripció en el Registre de la Propietat). També pot tenir per objecte la represa del tracte successiu, interromput per qualsevol causa (inscriure en el Registre de la Propietat tota la cadena de transmissions relatives a una finca) o inscriure en el Registre de la Propietat excessos de cabuda respecte a una finca.

Expropiació: Privació de la propietat privada al seu legítim amo, portada a terme per l'administració competent per una causa justificada d'utilitat pública, prèvia indemnització i seguint el procediment establert en les lleis.

Extinció: Finalització del contracte de lloguer per incompliment d'obligacions per ambdues parts. En el cas del propietari, podrà extingir el contracte quan l'inquilí no pagui la renda, la fiança o la seva actualització, sostarrendi o cedeixi l'habitatge sense el seu consentiment, dany o realitzi obres no consentides, activitats molestes, perilloses o il·legals, destini l'habitatge a altres usos. L'inquilí podrà extingir el contracte si el propietari no conserva l'habitatge o interfereixi en l'ús acordat.

F

Fe pública: Autorització oficial per la qual alguns funcionaris avalen l'autenticitat d'un document i la veracitat del seu contingut.

Fedatari públic: És la persona habilitada legalment per a donar fe i autenticar fets, actes o negocis jurídics. Així serien fedataris públics els notaris, els registradors, el secretari judicial.

Fet imposable: Acte que obliga a pagar un impost.

Fiador: És el qual garanteix el compliment d'una obligació d'un altre.

Fiança: Quantitat equivalent a un mes de lloguer que el llogater paga al propietari com a garantia. Equival a un mes de renda en els casos de primer habitatge (a dos en altres casos) i es diposita on designi la comunitat autònoma. Es retorna quan finalitza el contracte de lloguer si el llogater deixa l'habitatge en les mateixes condicions amb què el va trobar. A més de la fiança, el propietari pot demanar una altra garantia, com per exemple l'aval.

Fiança (en el contracte d'arrendament): Quantitat de diners que l'arrendatari lliura a l'arrendador per a garantir el compliment de les seves obligacions i que ha de ser retornada a la finalització del contracte. En els arrendaments urbans, la llei fixa unes fiances mínimes que han de romandre dipositades en la Càmera de la Propietat Urbana, sense perjudici que les parts puguin pactar convencionalment fiances més altes o altre tipus de garanties.

Fiança (en el contracte de compravenda): Se sol denominar així a la quantitat que es lliura a compte del preu per a reservar el dret de compra d'un immoble. És pactable que, a més de senyal (pagament a compte) s'estableixi amb caràcter d'arres. Això implica, segons regulació legal, que si la venda no se celebra per culpa del comprador, aquest perdrà la quantitat lliurada. Per contra, si la no celebració de la compravenda es deu al venedor, aquest haurà de retornar al comprador aquesta quantitat per duplicat.

Financiació: Quantitat de diners prestada i que acostuma a oscil·lar entre el 70 i el 80% del valor total de la casa que es compra.

Finca: Terme que designa en el Registre de la Propietat un habitatge. Cada habitatge es diu que és una "finca registral".

Finca rústica/urbana: És una qualificació de caràcter administratiu que s'atorga a les finques, dependent de la qualificació urbanística que hagi estat atorgada per l'administració al sòl sobre el qual s'assenten.

Fullet informatiu: L'Ordre Ministerial de 5/5/94 sobre la transparència dels préstecs hipotecaris i la Circular 5/94 del Banc d'Espanya que la desenvolupa, estableix que les Entitats de Crèdit tindran a la disposició dels seus clients fullets informatius que incloguin amb caràcter orientatiu les característiques financeres i d'altra índole dels préstecs hipotecaris destinats a l'adquisició d'un habitatge.

G

Garantia obligatòria: Garantia que s'ha de prestar obligatòriament per fer algun tràmit o formalitzar algun acord/contracte.

Gestoria: Societat que s'encarrega de la tramitació de les escriptures de compravenda i préstec hipotecari fins a la seva perfecta Inscripció al Registre de la Propietat. Els honoraris que cobra la gestoria per aquest servei són deduïbles a la declaració de la renda.

Gravamen: Càrrega que afecta un bé immoble o moble en benefici d'un tercer.

H

Habitatge de preu lliure: Habitatge que no té cap limitació pel que fa al preu de venda.

Habitatge de primera mà: Habitatge de nova construcció

Habitatge de protecció oficial: Per a col·lectius amb ingressos inferiors als fixats per l'Administració. Estan integrats en el patrimoni d'una Administració Pública a través de dues vies:

- Habitatge de nova construcció, promoguts directament per les comunitats autònomes o a través de convenis amb ajuntaments.
- Habitatges recuperats després d'haver quedat vacants per renúncia dels titulars; construïts o adquirits per institucions públiques. Normalment es construeixen en terrenys cedits per ajuntaments amb finançament de l'Administració pública.

Habitatge de segona mà: Habitatge en què com a mínim ja s'ha produït una transmissió de la propietat.

Habitatge habitual: És l'habitatge principal o de residència habitual que està ocupat permanentment durant un mínim de nou mesos l'any, llevat de causa justificada, i constitueix un domicili en el padró d'habitants.

Habitatge plurifamiliar: Habitatge inclòs en una finca amb més d'un habitatge.

Habitatge protegit: És l'habitatge que ha rebut un finançament i ajuts públics i que està subjecte al règim jurídic que preveu la seva qualificació.

Habitatge tutelat: Són els habitatges gestionats per administracions públiques o entitats sense afany de lucre destinats a atendre persones que requereixen una atenció especial, i cedits amb contractes de lloguer o altres formes d'ocupació

Habitatge usat: És l'habitatge existent, lliure o protegit, l'adquisició del qual en segona o posteriors transmissions es protegeix mitjançant la concessió d'ajuts, i el preu del qual es manté limitat en les condicions i terminis que estableix aquest Decret. Per accedir als ajuts, la superfície útil màxima dels habitatges no pot superar els 90 metres quadrats, excepte quan l'habitatge se situï en un municipi de menys de 2.000 habitants, cas en què la superfície útil podrà arribar als 120 metres quadrats.

Hipoteca: Dret real que es constitueix en garantia de l'acompliment d'unes obligacions concretes amb un tercer (préstecs, lletres). Juntament amb el pagament del principal, garantia del cobrament dels interessos ordinaris, moratoris, costos i despeses derivades de la reclamació judicial eventual en cas d'incompliment del pagament.

I

IBI: Impost de Béns i Immobles. Grava el valor de l'immoble. El recapta l'ajuntament del municipi on està ubicat l'habitatge.

Índex de referència: Determinats valors del mercat financer que s'utilitzen per les revisions del tipus d'interès dels préstecs a tipus variable.

Ingressos familiars: La quantia d'ingressos de la unitat familiar o unitat de convivència dels sol·licitants dels habitatges i dels ajuts, que es pren com a referència per poder ser-ne beneficiari i per determinar les quanties que s'han de percebre. Els ingressos familiars s'han de ponderar per tal d'obtenir una relació més justa entre els ingressos reals dels sol·licitants, la composició familiar i la situació geogràfica dels habitatges.

Interès: Quantitat pagada com remuneració per la disposició d'una suma de diners que es pren prestada.

Interès de demora: Percentatge addicional que es cobra sobre les quotes impagades d'un préstec que són proporcionals als dies de demora en el pagament.

IPC: Índex de preus al consum. Serveix per avaluar l'increment en els costos. En els primers cinc anys d'un contracte de lloguer, és l'índex pel qual s'actualitza anualment el contracte de lloguer. Passats cinc anys, es fa d'acord amb el que s'hagi pactat en el contracte.

IPREM: Indicador públic de renda d'efectes múltiples. Índex de referència que fixa anualment l'Estat. Equival a l'antic salari mínim interprofessional.

J

K

L

Lliure de càrregues: Es diu de la finca sobre la que no pesa cap limitació en el seu domini. És a dir, sobre la que no existeixen hipoteques, censos, clàusules resolutòries, usufructes, etc, o altres limitacions.

Llogater: Persona que lloga un bé. Normalment, és el propietari.

Lloguer: El lloguer d'un habitatge és el contracte en virtut del qual una persona (arrendador / propietari / usufructuari) s'obliga a donar a una altra (arrendatari / llogater / inquilí) l'ús i gaudi d'un habitatge per a un temps determinat i a canvi d'un preu concret (renda).

M

Marge: Percentatge que s'afegeix a l'índex de referència en cada revisió del tipus d'interès en els préstecs a interès variable per a trobar el nou tipus d'interès aplicable.

Memòria de qualitat: Document tècnic en què s'expliciten els materials amb què s'executarà l'obra, ja siguin a l'interior de l'habitatge com als elements exteriors de l'edifici.

Metres quadrats construïts: Superfície de l'habitatge que inclou els tancaments exteriors i interiors que el conformen.

Metres quadrats útils: Superfície de l'habitatge que és la suma de les superfícies netes de totes les estances que conformen l'habitatge.

MIBOR: Ha deixat de ser un índex oficial, per la qual cosa gairebé no es fa servir i afecta sobretot les operacions que es van fer fa anys.

N

Nota simple registral: Document ofert pel Registre de la Propietat, en el que es declara la situació de càrregues respecte a una finca.

Notari: Funcionari públic autoritzat per donar fe, assessorar i certificar amb la seva signatura els negocis jurídics privats. El notari cobra segons la quantia del document i les tarifes fixades pel Govern i el pot elegir lliurement el sol·licitant entre els que operen a la població de la finca hipotecada o del domicili fiscal del sol·licitant. Es consideren despeses de notaria:

Les que es produeixen per l'atorgament de l'escriptura del préstec hipotecari. Aquests aranzels tenen com a base imposable el que s'anomena "responsabilitat hipotecària", i sobre aquesta base s'aplica un percentatge de tarifa establert legalment.

L'import dels fluxos utilitzats i de les còpies expedides, que està així mateix establert de manera legal.

Novació o modificació de préstec: Renegociació del préstec amb l'entitat de crèdit a fi de baixar el tipus d'interès o canviar l'índex de referència. Consisteix simplement en un acord per aplicar un tipus d'interès inferior o canviar les regles de càlcul de l'interès. Juntament amb la millora de les condicions de l'interès es pot pactar també l'alteració del termini pactat. Aquesta solució és, sens dubte, la més avantatjosa ja que les despeses són mínimes.

O

Obra nova: Document públic en què es declara l'existència d'una edificació o la construcció d'una de nova. Inscriure-la en el Registre de la Propietat representa la creació d'una finca registral per desaparició de la finca de procedència.

Oferta vinculant: Hi ha dos conceptes diferents:

En el cas de subrogació d'un préstec hipotecari entre entitats de crèdit, l'oferta vinculant és el document que l'entitat que vol subrogar-se en el préstec envia a l'entitat creditora primera, amb les noves condicions de tipus d'interès que aplicarà al client en cas que aquest finalment canviï d'entitat.

En les noves hipoteques, "l'oferta vinculant" és un document que les entitats de crèdit tenen obligació de lliurar al client, i que ha de contenir totes les condicions financeres del préstec; la validesa d'aquesta oferta no pot ser inferior a deu dies hàbils a partir de la data de lliurament. L'OM del 5/5/94 sobre transparència dels préstecs hipotecaris i la Circular 5/94 del Banc d'Espanya que la desenvolupa estableix amb caràcter general que les entitats de crèdit, una vegada estudiat i aprovat un préstec hipotecari, garantit per a un habitatge, per import igual o inferior a 25.000.000,-PTA /150.253,03 euros, i que el titular sigui una persona física, tenen l'obligació de lliurar una "oferta vinculant".

P

Pagaré: Títol que conté la promesa del lliurador de pagar una quantitat determinada a altra persona o al seu ordre, en lloc i data determinats.

Parc públic: Habitatges de protecció oficial sotmesos a les ajudes dels ajuntaments o la Generalitat.

Període de revisió d'interès: És la periodicitat amb què es fa la modificació del tipus d'interès, en els préstecs a tipus d'interès variable.

Període de revisió d'interès: És la periodicitat amb què es fa la modificació del tipus d'interès, en els préstecs a tipus d'interès variable.

Període d'amortització: Termini de temps en què es retorna el principal del préstec i els interessos.

Periodicitat: És la freqüència amb què es paguen les quotes del préstec; es recomana que coincideixi amb la periodicitat dels ingressos.

Persona jurídica: Règim que tenen les entitats amb drets i obligacions similars als de les persones (empreses, entitats financeres, etc.).

Pla d'Habitatge: Fixa les normes bàsiques d'accés i finançament per part de l'Administració: condicions i preus màxims de l'habitatge protegit, ingressos dels destinataris i sistema de finançament. Aquest pla, amb una vigència de 4 anys, es complementa amb els plans aprovats en cada Comunitat Autònoma, que contenen amb finançament estatal assignada a través de convenis. També estableix el mecanisme de fixació del tipus d'interès i possibilita la firma de convenis amb entitats de crèdit per a la concessió de préstecs.

Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU): Conté informació de tots els solars d'un municipi, n'indica el tipus de sòl i les normes urbanístiques que els afecten, com també l'equipament, les infraestructures i el desenvolupament previst per a aquell municipi. Cada ajuntament disposa d'un departament d'urbanisme on es pot obtenir la informació sobre un solar en concret.

Pla urbanístic: Conjunt de normes que regulen els usos permesos del sòl.

Plec de condicions: Escrit en què consten les condicions d'un contracte.

Plus-vàlua municipal: Antiga denominació de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys.

Poder notarial: Autorització atorgada davant d'un notari a favor d'un tercer perquè aquest pugui fer un tràmit determinat.

Prestari: Persona titular d'un préstec, que assumeix totes les obligacions i adquireix tots els drets del contracte que signa amb l'entitat de crèdit prestadora.

Préstec a interès fix: Préstec en què es pacta amb l'entitat de crèdit un interès que roman inalterable durant tota la duració del préstec. En no variar el tipus d'interès, la TAE també roman fixa.

Préstec a interès mixt: Combina un període d'interès fix i un altre de variable que s'ajusta al mercat.

Préstec a interès variable: L'interès roman fix durant un temps -normalment entre sis mesos i un any- i després es revisa en funció de la variació de l'índex de referència, publicat mensualment al BOE segons les oscil·lacions del mercat. S'acostumen a concedir en millors condicions, però en variar la TAE varia, mai se sap el que es pagarà en el període següent.

Préstec amb sostre: Préstec hipotecari a tipus variable, en què s'han pactat uns límits màxims i/o mínims pel

tipus d'interès que es pot aplicar en la revisió.

Préstec de quota fixa: El tipus d'interès és variable, però la quota roman fixa, i varia el termini de devolució del préstec.

Préstec personal: Préstec en el qual no existeix més garantia que la personal del deutor: respon del pagament del deute amb tots els seus béns presents i futurs.

Préstec qualificat: El concedeixen les entitats de crèdit que tenen subscrit un conveni amb l'Administració pel qual el tipus d'interès està per sota del que fixa el mercat.

Preu bàsic: Quantia en euros per metre quadrat de superfície útil que serveix de referència per determinar els preus màxims de venda i renda dels habitatges que s'acullin als ajuts que preveu aquest Decret. Aquesta quantia s'estableix per acord del Consell de Ministres.

Principal: Es refereix al nominal d'un préstec o a la quantitat pendent de retornar o amortitzar.

Privatiu: Aplicat a un habitatge, es tracta de la instal·lació o element que pertany a la propietat privada d'un propietari en particular. Es contraposa així al concepte "Comú" que, aplicat a un habitatge, fa referència a una instal·lació o element que pertany a l'espai de la comunitat de propietaris.

Programa d'Actuació Urbanística (PAU): Té per finalitat convertir sòl urbanitzable no programat (que no està definit pel PGOU) en sòl per a la construcció d'habitatges, el 50% dels quals, com a mínim, estan subjectes a algun tipus de protecció.

Projecte tècnic: Projecte d'obres elaborat per un tècnic amb titulació per realitzar-lo.

Promotors: Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, impulsin, programin i financin, amb recursos propis o aliens, l'execució de les actuacions protegides relatives a la nova construcció d'habitatges, a l'adquisició d'habitatges usats per cedir-los en lloguer, o a la compra i/o urbanització de sòl, a què es refereix aquest Decret. També s'entén per promotors els d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, tant si es tracta de persones físiques individualment considerades, com aplegades en cooperatives o en comunitats de propietaris, fins al moment d'obtenir la qualificació definitiva del seu habitatge.

Propietari: Persona jurídica o física amb els drets de propietat sobre un bé.

Propietat Horitzontal: Edifici dividit en pisos i/o locals amb accés independent al carrer o a un element comú, els seus propietaris comparteixen serveis i instal·lacions comuns. El seu funcionament es regula mitjançant estatuts i el reglament de règim interior, que determinen l'ús dels habitatges o locals, els elements i despeses comuns, els òrgans de govern de la comunitat, les obligacions dels propietaris de cara a la conservació de l'immoble i les normes de convivència i utilització de serveis comuns.

Propietat vertical: Edifici de més d'un habitatge, propietat d'una o més persones -físiques o jurídiques-, i en què no ha estat adjudicat a cada propietari un habitatge amb caràcter privatiu.

Pròrroga forçosa: Dret del titular d'un contracte de lloguer a exigir que el propietari prorrogui de manera obligatòria la durada del contracte de lloguer.

Provisió de fons: Quantitat de diners que es lliura com bestreta per a cobrir unes despeses certes, l'import exacte de les quals desconeixem. Una vegada obtingudes les factures es realitza la liquidació d'aquesta provisió.

Q

Qualificació: Constitueix un procediment administratiu a través del qual es comprova la legalitat i el compliment de les característiques exigides per als habitatges de protecció oficial i es procedeix, si escau, a la seva declaració amb els efectes inherents a tal declaració, conformement a la normativa aplicable.

Qualificació definitiva: És la resolució per la qual, una vegada finalitzades les obres d'edificació i urbanització, es declara que l'immoble compleix amb les característiques exigides als habitatges de protecció oficial.

Qualificació provisional: És el tràmit inicial, pel qual es comprova el compliment de les característiques exigides als habitatges de protecció oficial per la normativa vigent, després de la presentació de la sol·licitud de qualificació per part dels interessats.

Qualificació urbanística: Qualificació del sòl que defineix els usos permesos sobre aquest.

Quantitat a compte: Pagament parcial que s'efectua com avanç d'un deute. Diner que s'entrega al comprador o venedor per al pagament de part de la compra. Normalment s'avancen per poder assegurar la presència a la promoció de vivendes que encara no s'han començat a construir, amb la finalitat de facilitar al promotor que executa les obres.

Quantitats garantides: Es tracta de l'import total del deute que cobreix la hipoteca, no només és el principal que s'ha prestat, també inclou una quantitat per interessos i els possibles costos per un judici per impagats. És la base que s'utilitza per al càlcul dels honoraris del notari en l'escriptura d'hipoteca.

Quota: Pagament, normalment mensual, de la hipoteca, que inclou part del capital prestat i part dels interessos. Pot ser constant (sempre es paga el mateix perquè els interessos es redueixen en proporció a l'amortització de capital), creixent (cada any s'amortitza més capital, per la qual cosa baixen els interessos) o decreixent (cada any s'amortitza el mateix capital, i per tant els interessos es redueixen progressivament i el total va disminuint).

Quota comodí: Característica exclusiva dels supercrèdits UCI que permet al prestatari no pagar una quota a l'any durant els tres primers quan li vagi malament, per vacances, despeses extraordinàries, etc.

Quota íntegra: En un impost, quantitat a abonar resultant d'aplicar el tipus de gravamen establert en l'impost sobre la base liquidable, que ve a ser la quantificació econòmica del fet imposable.

Quota tributària: La quota tributària és el resultat del procés de quantificació tributària que, generalment, ve a coincidir amb la prestació o quantitat a ingressar pel subjecte passiu en favor de la Hisenda Pública. Pot ser de dos tipus: la quota íntegra, que és la quantitat obtinguda després d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen; i la quota líquida, que és el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra les deduccions previstes en la Llei.

R

Reemborsament: Import retornat de forma anticipada del capital d'un préstec. Pot ser parcial o total i sol dur associada una comissió.

Règim jurídic de l'edifici: Conjunt de normes sobre les quals es regeix l'edifici.

Registre de la Propietat: Institució que recull els canvis que afecten a bens immobles en quant a drets i titularitat.

Renda: Quantitat mensual que el llogater paga al propietari en el cas de llogar un pis i que es pacta entre les dues parts abans de signar un contracte

Rendibilitat interna del deute públic: Mitjana semestral del rendiment en el mercat secundari de deute públic amb venciment entre dos i sis anys.

Responsabilitat hipotecària: És la suma de tots els conceptes que són garantits amb la hipoteca (el capital prestat, els interessos normals i els interessos de demora, costos judicials, despeses, etc.). Sobre aquesta quantitat es calculen les despeses de la formalització d'una hipoteca.

Revisió: En els préstecs variables es produeix quan canvia el tipus d'interès a aplicar, que s'obtindrà sumant un marge a l'índex de referència. La seva periodicitat depèn dels pactes.

S

Salari mínim interprofessional: El fixa cada any el Govern central i se suposa que és el salari mínim necessari per viure i, per tant, el que hauria de cobrar tothom.

Saldo pendent: Import del préstec pendent de retornar o amortitzar.

Segur d'amortització de préstecs: Pòlissa que garanteix l'import del préstec en cas de defunció o invalidesa del prestatari, de tal forma que el cabdal assegurat serveix per a cancel·lar el préstec, eximint de responsabilitat a la resta de prestatarios o als hereus del mateix.

Seient: Referit a l'habitatge, es diu de cada una de les inscripcions que el registrador fa al Registre de la Propietat referent a la vida d'una casa.

Servitud: Limitació del dret de propietat al propietari d'un immoble en benefici d'un tercer (de pas, de llums i vistes, etc.).

Sistema d'amortització: Determina la forma del càlcul de les quotes del préstec. El més utilitzat és el sistema francès, en el qual la quota és constant si no varien el tipus d'interès ni el termini.

Situació registral de la finca: És el resultat de les dades registrals d'una finca en què en consten les càrregues i els titulars.

Soci de cooperativa: La condició de soci la defineixen els estatuts de la cooperativa, encara que s'admet a qualsevol persona (major d'edat o menor representat) que necessiti habitatge. En el cas de VPO, l'admissió de socis s'ha d'ajustar als requisits legals.

Sòl no urbanitzable: Tipus de sòl protegit per algun règim especial de protecció (paisatgístic, històric, ambiental) i per la qual cosa no s'hi pot edificar.

Sòl urbà: Tipus de sòl que disposa d'accés rodat, servei d'aigua, xarxa de clavegueram i subministrament d'energia elèctrica. És a dir, que està preparat perquè s'hi edifiqui.

Sòl urbanitzable: Tipus de sòl que no es considera ni urbà ni no urbanitzable, però es pot convertir en sòl urbà (dotant-lo dels serveis urbans mínims) perquè s'hi pugui edificar.

Sotsarrendament: Arrendament total o parcial a tercers per part del llogater.

Subrogació: 1. Canvi del préstec hipotecari a un altre entitat financera o a una tercera persona. Quan es tracta d'una operació entre entitats financeres, suposa conservar les condicions de la hipoteca inicial, a excepció dels nous tipus d'interès, i pagar la comissió de cancel·lació del préstec. En el cas de la compravenda d'un habitatge hipotecat, la subrogació suposa que el comprador es fa càrrec del préstec amb la mateixa entitat i amb les mateixes condicions.

2. A la mort de l'inquilí d'un habitatge, poden beneficiar-se de l'habitatge el seu cònjuge o parella de fet, descendents, ascendents, germans i altres parents amb minusvalideses, quan es demostrï una convivència de al menys 2 anys.

Subsidiació: Import de la quota d'un préstec que es rep per part de l'Administració pública en forma d'ajut.

Subvenció: Quantitats abonades a fons perdut per l'Administració Pública als compradors de vivendes de Protecció Oficial, com a part del pagament de les mateixes.

Superhipoteca Activa: Permet al client escollir l'índex de referència del seu préstec -MIBOR 3 mesos, 6 mesos o 1 any- perquè la quota es beneficiï abans de les baixades dels tipus d'interès.

T

TAE: Taxa anual equivalent, que és el cost efectiu anual del préstec hipotecari en funció de l'interès, les comissions i el termini de devolució del préstec. Per comparar diferents préstecs, no només cal fixar-se en la TAE més baixa, sinó en què les condicions, termini de devolució i distribució del pagament de les quotes siguin similars.

Taxa: Pagament per la prestació d'un servei o activitat administrativa que imposen l'Estat, les comunitats autònomes o els ajuntaments.

Taxació: Valor de l'habitatge certificat per una empresa especialitzada en valoració, segons obliga la Llei del

mercat hipotecari. Aquest certificat no només indica el valor real de l'immoble, sinó que també serveix de referència per obtenir el finançament necessari.

Termini d'amortització: Període de duració del préstec. En el contracte es fixa la data del primer pagament i de l'últim. Quan més llarg és el termini, menors són les quotes a pagar, però més elevats són els interessos i, per tant, al final es paga més. Es recomana que la quota mensual no superi el 35% dels ingressos nets.

Tipus Activa Ceca: Mesura l'evolució de préstecs personals i hipotecaris, per la qual cosa sempre és una mica més elevat.

Tipus d'interès: Percentatge que s'aplica al capital pendent d'un préstec per calcular els interessos que s'han d'abonar.

Tipus substitutiu de referència: Índexs previstos en l'escriptura d'un préstec hipotecari a tipus variable o mixt, aplicables només en el cas en què l'índex de referència pactat en primer terme es deixés de publicar oficialment per qualsevol circumstància.

Títol de propietat: Escriptura que acredita la propietat d'una finca i en què es descriu la data i la manera com es va adquirir, com també les característiques principals d'aquesta.

Titular: Persona que té el dret de propietat en qüestió.

U

Unitat de convivència: Conjunt de persones que conviuen en un habitatge amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

Unitat familiar: Formada pels membres que componen la família que no han format una unitat familiar independent ni s'han emancipat. Acostuma a estar referenciada en els termes de la Llei 40/1998.

Usdefruit: Dret a gaudir de propietats alienes amb obligació de conservar-la.

V

V.P.O. (Vivienda de Protecció Oficial): Vivendes que són característiques per les seves dimensions i preus i que estan reglamentades per l'Administració, com a condició per poder acullir-se a determinades avantatges econòmiques com fiscals per part dels compradors, els quals, al mateix temps, han de reunir unes condicions establertes en quant a titularitat d'immobles, ingressos familiars, etc.

Valor cadastral: Valor assignat en el cadastre a un habitatge.

Valor de nou: Valor de l'objecte assegurat si es volgués comprar de nou. El valor en el mercat segons l'antiguitat de l'objecte es denomina "valor real".

Verificació: Comprovació que es fa en el Registre de la Propietat per determinar si una finca està lliure de càrregues o no.

Verificació registral: Comprovació de la situació de la finca en el Registre de la Propietat. Es pot fer amb l'examen directe dels llibres, amb una nota informativa, o bé amb un certificat del registrador.

W

X

Xec: Document que forma part d'un talonari, pel qual es pot fer disposició dels diners que una persona té

disponible en un compte corrent.

Xec al portador: Aquell que pot ser cobrat per qualsevol que ho presenti davant l'entitat financera que figura en el mateix.

Xec barrat: Xec que duu dues barres paral·leles que li impedeixen ser cobrat en efectiu. Necessàriament ha de ser ingressat en compte.

Xec conformat: És un xec en el qual consta, en l'anvers del mateix, l'aprovació del banc que hi ha fons suficients per a plantar cara al pagament.

Xec nominatiu: L'estès a nom de qualsevol persona física o jurídica.

Y

Z

Zones geogràfiques: Els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació dels paràmetres del Pla pel dret a l'habitatge. Els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques A, B, i C corresponen als àmbits territorials de preu màxim superior que defineix l'article 2.12 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.