



Quaderns de consum / Habitatge II

Compravenda d'habitatge

La publicitat

La publicitat de venda d'un habitatge ha de fer constar necessàriament, com a mínim:

- La localització de l'habitatge i l'estat que ofereix (si es tracta d'una edificació d'obra nova, s'ha de concretar si l'habitatge ja està acabat, si està en fase de construcció o si només està projectat).
- El número i la data de caducitat de la llicència d'obres, si es tracta de la primera transmissió d'habitatges en edificis acabats o en obres.
- La superfície útil i la superfície construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció, indicant la superfície dels annexos de manera diferenciada.
- En cas que intervingui un agent immobiliari, cal incloure el número de referència del registre d'homologació, el distintiu col·legial i el número de col·legiat de l'agent.
- Si es tracta d'un habitatge d'obra nova, cal incloure les dades del responsable de la seva comercialització (identificació, adreça i telèfon).

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitat-

ge estableix que **la publicitat ha de ser veraç** i no pot ocultar dades fonamentals de l'habitatge, ni pot induir als destinataris a cap error amb repercussions econòmiques.

La publicitat és vinculant, és a dir, el consumidor pot exigir les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en la publicitat, **encara que no constin expressament en el contracte**.

En cas de contradicció entre l'oferta publicitària i les clàusules del contracte s'ha de fer prevaldre allò que sigui més beneficiós per al consumidor. Per això, convé conservar sempre la publicitat.

L'oferta de venda

Abans d'adquirir un habitatge, el consumidor té dret a rebre informació suficient sobre l'habitatge i les condicions de compra. Per això, **abans d'avançar qualsevol quantitat a compte cal exigir per escrit el lliurament d'informació dels aspectes que indiquem a continuació**,

ja que és un dret que la normativa reconeix al consumidor:

- 1 La identificació de l'agent immobiliari que intervingui en la compravenda.
- 2 La identificació de l'habitatge, amb expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos.
- 3 La referència de la inscripció registral.
- 4 El preu total de la compra, indicant també els impostos i la resta de despeses a càrrec del comprador.
- 5 El termini d'inici de les obres i el de lliurament de l'habitatge, si es tracta d'habitatges en fase de projecte o en fase de construcció.
- 6 La indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta d'habitatge amb protecció oficial.

A més a més, **si la quantitat que ha de lliurar a compte del preu final és superior a l'1% del preu de compra, el consumidor també té dret a rebre la següent informació:**

- 7 La descripció de les característiques essencials de l'habitatge, com ara els materials emprats en la construcció, l'orientació principal, el grau

d'aïllament tèrmic i acústic, les mesures d'estalvi energètic, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns de l'edifici o complex immobiliari de què forma part, i el número de llicència d'obres i les condicions generals i específiques per a la seva concessió, en el cas de la primera transmissió.

- 8 L'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns, i l'estat d'ocupació de l'habitatge, en el cas de la segona transmissió i les successives.
- 9 La identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa, i la quota de participació fixada en el títol de propietat, si s'escau.
- 10 L'import de les quotes i les derrames comunitàries, i també el de les despeses comunitàries pendents de pagament, en el cas de la segona transmissió i les successives d'habitatges en règim de propietat horitzontal.
- 11 Les condicions econòmiques i financeres de la transmissió, especialment la forma i els terminis de



pagament, amb indicació de si s'exigeix o no una entrada inicial, si s'escau, i els interessos que s'acreditin i la forma d'aplicar-los.

12 En el cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció, informació sobre la llicència d'obres i, si les obres s'han acabat, una còpia de la llicència de primera ocupació.

13 En el cas d'una oferta d'habitatge amb protec-

ció oficial, la indicació de la data de la qualificació provisional o definitiva i el règim de drets i deures, amb l'expressió de les limitacions per als adquirents i els usuaris de l'habitatge.

Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la **cèdula d'habitabilitat** o en **la qualificació definitiva**, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

RECOMANACIONS ABANS DE COMPRAR UN HABITATGE:

- Abans de donar cap quantitat a compte, exigiu la documentació que hem enumerat.
- Verifiqueu en el Registre de la Propietat del municipi on estigui l'habitatge la seva situació registral i comproveu que el venedor sigui el propietari i que l'habitatge no tingui cap càrrega o gravamen (hipoteca, lloguer, servitud, usdefruit, etc.).
- Comproveu a l'Ajuntament si la finca està afectada per algun pla urbanístic i si el propietari està al corrent de pagament de l'IBI (Impost sobre Béns Immobles).
- Informeu-vos a través del president o administrador de la comunitat de propietaris si l'habitatge està al corrent de pagament de les despeses de la comunitat, i si està prevista alguna obra o reforma comunitària.
- Assegureu-vos que l'habitatge està donat d'alta dels subministraments bàsics (aigua, llum i gas) i comproveu que no hi hagi cap deute acumulat.
- Si heu de sol·licitar finançament per la compra, vigileu que la quota mensual de la hipoteca no superi el 30% dels vostres ingressos familiars mensuals.
- Per evitar frau, cal adreçar-se als professionals que estiguin col·legiats i degudament regulats. També és recomanable acudir a un professional que estigui adherit al sistema arbitral de consum, el qual permet resoldre amb caràcter vinculant, i de manera ràpida i gratuïta, les diferències sorgides entre les empreses i els seus clients.

A Santa Coloma disposem d'un Col·legi Arbitral de Consum a través del qual es poden cursar les reclamacions.

Les arres i el lliurament de quantitats a compte

Quan un consumidor està interessat en l'adquisició d'un habitatge, normalment se li exigeix una quantitat a compte en concepte de reserva. En aquest cas, **cal exigir sempre un document per escrit acreditatiu d'aquest lliurament en el qual constin, com a mínim, les dades de les parts (comprador i venedor), les dades identificatives de l'habitatge i les característiques bàsiques de la compra** (preu i data de lliurament de l'immoble).

Amb la signatura d'aquest document de reserva o arres, tant el venedor com el comprador adquireixen uns drets i unes obligacions que variaran en funció al tipus de contracte que es pacti:

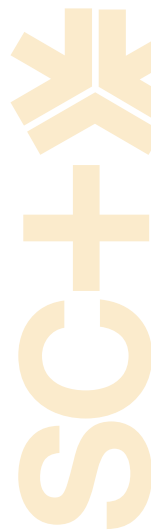
- **Arres confirmatòries:** són les quantitats lliurades a compte del preu de la compravenda. Si una de les parts incompleix el compromís de compra, l'altra part pot exigir el compliment del contracte o la seva resolució i la indemnització per danys i perjudicis.

- **Arres penitencials:** si la part que incompleix el contracte és el comprador, perd la quantitat lliurada; si incompleix el venedor, haurà de tornar el doble d'aquesta quantitat. Aquest tipus d'arres s'han de pactar expressament.

- **Arres penals:** serveixen com a garantia del compliment del contracte i, en cas d'incompliment, es perd la quantitat lliurada com a senyal i la part a la qual s'hagin frustrat les seves expectatives pot exigir indemnització per danys i perjudicis, sempre que els pugui demostrar.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, obliga al venedor d'habitatges nous o d'habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació a complir uns requisits abans de rebre quantitats a compte:

- a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui l'immoble objecte de la transmissió.
- b) Tenir la titularitat d'un dret sobre la finca que faculti per transmetre-la. S'ha de fer una indicació expressa de les càrregues i els gravàmens que afecten tant l'habitatge com els elements comuns de l'edifici del qual forma part.



- c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.
- d) Individualitzar el crèdit hipotecari per a cada finca registral, si s'escau.
- e) Disposar de la connexió a la xarxa general de subministraments de manera individualitzada per a cada habitatge de l'edifici, quan el tipus de subministrament ho permeti, d'acord amb la legislació vigent, si l'habitatge ja està acabat.
- f) Haver formalitzat el llibre de l'edifici corresponent, si l'habitatge ja està acabat.

Les quantitats que es lliurin a compte han de ser dipositades pel promotor o venedor en un compte especial d'una entitat bancària o caixa d'estalvi, separat d'altres fons que pugui tenir, i únicament se'n pot disposar per a accions derivades de la construcció de l'habitatge. Tanmateix, **les quantitats lliurades a compte han d'estar garantides mitjançant aval o assegurança.**

Sempre cal demanar un comprovant per escrit de qualsevol quantitat lliurada a compte.

El contracte de compravenda

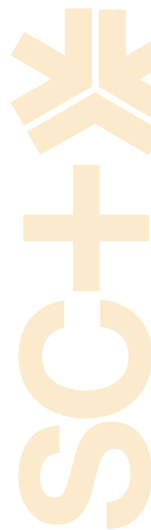
El contracte de compravenda és aquell pel qual el venedor lliura la propietat de l'habitatge al comprador, a canvi d'un preu. Com a regla general, a partir de la firma del contracte de compravenda el comprador adquireix la propietat de l'immoble. En cas d'incompliment de qualsevol de les dues parts, l'altra podrà exigir el compliment del contracte o la resolució, amb la corresponent indemnització que acostuma a fixar-se en el propi contracte.

És recomanable pactar la submissió a l'arbitratge de consum per si acàs s'ha de presentar qualsevol reclamació en el futur. L'arbitratge de consum és un procediment àgil i gratuït per resoldre conflictes entre les parts i a Santa Coloma de Gramenet disposem d'un Col·legi Arbitral a través del qual es pot dirimir la controvèrsia.

Requisits del contracte de compravenda

Les clàusules del contracte han de complir els requisits següents:

- a) **Concreció, claredat i senzillesa** en la redacció,



amb possibilitat de comprensió directa i sense referències a textos o documents que no hagin estat facilitats prèviament o simultàniament a la firma del contracte.

b) Bona fe i just equilibri entre les parts, amb exclusió de clàusules abusives. Es consideren en tot cas abusives totes les estipulacions no negociades que, en contra de la bona fe, estableixen un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts en perjudici dels consumidors, i també les clàusules que vinculen el contracte només a la voluntat dels empresaris o professionals, les que comporten privació de drets bàsics dels consumidors i les que comporten manca de reciprocitat.

c) En cas de dubte sobre el sentit d'una clàusula, preval la interpretació més favorable als consumidors.

Contingut de contracte de compraventa

El contracte ha de recollir, com a mínim, els següents aspectes:

- Dades identificatives de les parts.
- Identificació de l'habitatge i descripció, amb indicació de la superfície útil.
- Referència registral de l'immoble.
- Identificació i descripció dels elements o accessoris que formin part de la compravenda: pàrquings, trasters, etc.
- Preu total de la compravenda.
- Forma i terminis de pagament i dates de venciment.
- Si l'habitatge està o no lliure de càrregues.
- Data de formalització de l'escriptura pública.
- Data de possessió o lliurament de les claus.
- Despeses i impostos a càrrec del comprador.
- Despeses i impostos a càrrec del venedor.
- Penalització en cas d'incompliment de les parts.
- Data, lloc i signatura.

El promotor no pot imposar al comprador la subrogació en el seu préstec hipotecari si aquest no està conforme. Per tant, el venedor s'haurà de fer càrrec de les despeses de cancel·lació del seu préstec, per tal de lliurar l'habitatge lliure de càrregues.

Documentació a lliurar als compradors

El comprador d'un **habitatge d'obra nova** té dret a que el venedor li lliuri la següent documentació:

- a) El plànol de situació de l'edifici.
- b) El plànol de l'habitatge, amb l'especificació de la superfície útil i de la construïda, amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han d'ésser diferenciats.
- c) La memòria de qualitats.
- d) La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge amb protecció oficial.
- e) El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.
- f) Una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada.
- g) La documentació relativa a les garanties de l'habitatge, amb l'especificació dels garants, els titulars de la garantia, els drets dels titulars i el termini de durada.

- h) La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.
- i) L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i els estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgats, si s'escau.
- j) La documentació necessària per contractar els serveis i els subministraments de l'habitatge.

El comprador d'un **habitatge de segona mà** té dret a rebre la documentació assenyada en les lletres **d, e, f, i** i **j**. Si l'habitatge forma part d'una propietat horitzontal, també tindrà dret al certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir.

Les despeses derivades de l'obtenció d'aquests documents han d'anar a càrrec del venedor.

La cèdula d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat és el document específic en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condi-

cions de qualitat establertes per la normativa i, per tant, és apte per ser destinat a residència humana permanent. La cèdula d'habitabilitat caduca als 15 anys de ser atorgada.

El venedor ha de lliurar la cèdula d'habitabilitat al comprador, la qual és necessària per donar-se d'alta dels subministraments bàsics (aigua, llum i gas).

L'escriptura pública de compravenda

Tot i que el contracte de compravenda és plenament vinculant entre les parts, no té efectes davant de tercers. Per això, encara que no sigui necessari elevar-lo a escriptura pública, sí que és molt recomanable, ja que d'aquesta manera es podrà inscriure la compravenda en el Registre de la Propietat i donar-li així eficàcia davant de tercers.

El comprador té dret a escollir el notari i a examinar el projecte d'escriptura abans de signar-la.

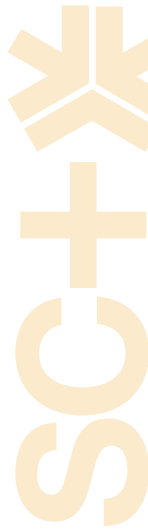
Despeses de la compravenda d'un habitatge

Són a càrrec del venedor:

- Les despeses que comporti la concessió d'un crèdit hipotecari per finançar la construcció de l'immoble, si cal finançament.
- Les despeses d'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal de l'immoble.
- L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys (la plusvàlua), llevat que es pacti el contrari.
- Les despeses derivades de la intervenció d'un agent immobiliari.

Són a càrrec del comprador:

- El preu pactat per la compra de l'habitatge.
- Les despeses que comporti la taxació de l'immoble i l'escriptura del crèdit hipotecari, en cas que es financi la compra.
- Els impostos derivats de l'operació de compravenda:
 - L'IVA i l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats, si es tracta de la compra d'un habitatge nou.



- L'Impost sobre Transmissions Patrimonials si és un habitatge de segona mà.

- Els honoraris del notari.
- Les despeses per a la inscripció en el Registre de la Propietat.
- Les despeses de gestoria, en cas que es contractin els serveis d'un gestor per liquidar els impostos i fer la inscripció en el registre.

Responsabilitat per l'estat de l'habitatge

Existeixen dos règims de responsabilitat en funció de la data en què s'hagi sol·licitat la llicència d'obres per a la construcció de l'immoble.

- 1 Si la llicència d'obres es va sol·licitar abans del 6 de maig de 2000:



A/ El venedor respon durant un termini de **sis mesos** des de la data de lliurament de l'habitatge pels defectes ocults.

B/ L'arquitecte, constructor i promotor responen durant un termini de **10 anys** des de la data de finalització de la construcció, de l'immoble dels vicis o defectes de la construcció que afectin l'estructura o solidesa de l'edifici i amenacin ruïna.

2 Si la llicència d'obres es va sol·licitar després del 6 de maig de 2000:

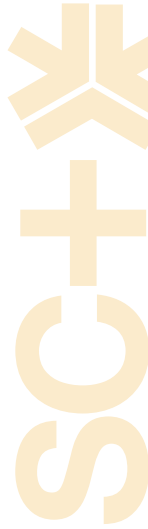
A/ El promotor, els arquitectes i el constructor responen davant dels compradors dels defectes que presentin els habitatges durant els següents terminis, comptats des de la data de recepció de l'obra:

- **Durant 10** anys pels vicis o defectes que afectin a l'estructura i comprometin la seva estabilitat i resistència mecànica.
- Durant **3 anys** pels vicis o defectes d'habitabilitat.

B/ El constructor també respon durant **1 any** dels defectes d'acabats que presenti l'immoble.

El venedor d'un habitatge de segona mà respon dels vicis o defectes ocults durant un termini de **sis mesos** des de la data de lliurament.

És convenient assegurar l'habitatge per cobrir els possibles riscos derivats de casos de força major com ara les catàstrofes naturals –inundacions, terratrèmols, etc.– i per danys a tercers.





Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet