

COMPRAR UNA
CASA
NO ÉS UN JOC



COMPRAR UNA CASA NO ÉS UN JOC. QUAN COMPREM UN HABITATGE FEM LA INVERSIÓ MÉS IMPORTANT DE LA NOSTRA VIDA. PER AQUEST MOTIU CAL ESTAR BEN INFORMAT I ÉSSER CONEIXEDORS DELS DRETS I DEURES QUE TENIM. DOCUMENTA'T BÉ ABANS DE COMPRAR, PREGUNTA. EXIGEIX ELS TEUS DRETS. I SI ES DÓNA EL CAS, RECLAMA. AQUÍ TENS UNS CONSELLS QUE ET PODEN SER MOLT ÚTILS.

DADES QUE
HEM DE TENIR
EN COMPTE
A L'HORA DE...

COMPRAR UN HABITATGE D'OBRA NOVA

- Nom i raó social de l'empresa promotora.
- Identificació del constructor, arquitecte i aparellador.
- Dades d'identificació de l'immoble, solar en el registre.
- Còpia de llicències urbanístiques per a la construcció.
- Pla general d'emplaçament de l'habitatge.
- Descripció dels elements i serveis comuns de l'edifici.
- Pla real de l'habitatge amb l'expressió de la superfície útil, garatges, trasters...
- Memòria de qualitats que expressi de forma detallada les característiques dels materials que s'utilitzaran per a la construcció.
- En el cas que el comprador vulgui fer modificacions a l'habitatge s'ha d'exigir la redacció d'un pressupost escrit i detallat per a evitar sorpreses.
- S'ha d'especificar de forma clara el termini màxim de lliurament.
- S'han de lliurar els butlletins d'alta de tots els subministraments, sense cap cost pel comprador.
- Els contractes han d'estar redactats de forma clara i senzilla i, el comprador no ha d'admetre clàusules abusives.
- Les més comuns són:
 - La promotora es reserva la facultat de modificar materials.
 - Clàusula per la qual la promotora imposa la facultat de triar el notari. Aquest dret correspon al comprador.
 - L'obligació de subrogar-se al crèdit hipotecari i/o assumir les despeses de cancel·lació.
- Així mateix, si l'habitatge ha d'ésser la vivenda habitual, cal tenir en compte que al preu haurem d'afegir un 7% que s'haurà de pagar en concepte d'IVA.
- Abans de comprar un habitatge cal consultar quines seran les despeses de notaria i inscripció al Registre de la Propietat.
- Haurem de consultar si tenim dret a alguna subvenció o a alguna deducció en l'IRPF per la compra de l'habitatge destinat a vivenda habitual.

COMPRAR UN HABITATGE DE SEGONA MÀ

- Abans de comprar un habitatge cal consultar quines seran les despeses de notaria i inscripció al Registre de la Propietat.
- Haurem de consultar si tenim dret a alguna subvenció o a alguna deducció en l'IRPF per la compra de l'habitatge destinat a vivenda habitual.
- Anar al Registre de la Propietat per comprovar qui té la titularitat de la finca i així com si té càrregues pendents (hipoteques, servituds...).
- Comprovar que el propietari actual està al corrent del pagament de l'impost sobre Béns Immobles (I.B.I). Això ho podem saber adreçant-nos a l'Ajuntament corresponent.
- Comprovar també el funcionament i qualitat de les instal·lacions dels subministraments d'aigua, llum i gas, així com els possibles deutes que s'hagin pogut originar.
- És important determinar una data concreta de lliurament de l'habitatge.
- Hem de vetllar perquè rebem tota la documentació següent:
 - La cèdula d'habitabilitat.
 - Les garanties de l'habitatge.
- En el cas de que es tracti d'un habitatge integrat en una comunitat de propietaris caldrà demanar els estatuts de la mateixa. És recomanable contactar amb el president de la comunitat de veïns per a demanar-li la informació relativa a l'habitatge pel qual estem interessats (pagament de quotes) i també de les condicions generals de l'edifici (característiques físiques, tècniques, incidents, reformes que s'hagin o estigui previst dur a terme).
- Cal sol·licitar un certificat del secretari de la comunitat que acrediti que l'immoble no té cap despesa comunitària pendent de pagament.
- La llista de les companyies subministradores dels serveis contractats i els butlletins dels subministraments corresponents.



- Si l'habitatge ha de ser la vivenda habitual, cal tenir en compte que al preu haurem d'afegir un 7% que s'haurà d'abonar en concepte d'impost de transmissions patrimonials.
- Aquest percentatge serà del 5% si el comprador té menys de trenta-dos anys.

ALTRES MESURES QUE CAL TENIR EN COMPTE SÓN:

- Sol·liciti informes detallats de la constructora, que tota la documentació i plànols es lliurin per escrit i de forma detallada.
- Guardi els anuncis publicitaris, aquests formaran part del contracte, doncs la publicitat és vinculant.
- Exigeixi que se li garanteixin mitjançant factura els lliuraments parcials de diners.
- És important escripturar pel valor real de la compravenda de l'habitatge.
- Efectui totes les reclamacions per escrit, és l'única forma de deixar-ne constància.
- Exigeixi còpia dels contractes abans de signar-los, i en cas de dubte demani assessorament.
- Exigeixi còpia de declaració d'obra nova abans de signar les escriptures.
- No signi les escriptures de compra abans d'haver verificat que l'habitatge es lliuri en les degudes condicions, i una vegada subsanades totes les deficiències detectades. En cas de detectar deficiències després d'haver escripturat faci la reclamació per escrit a la promotora.

Un cop hem signat l'escriptura i podem dir que som propietaris de l'habitatge que hem comprat, també cal saber que si ens trobem amb algun defecte ocult en el moment de la compra, ja sigui en els acabats, les instal·lacions o l'estructura de la edificació, la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación), diu que els agents que intervenen en la construcció de l'edifici són responsables:

- Durant 1 any dels vicis o defectes d'acabat de les obres.

- Durant 3 anys, dels vicis o defectes dels elements de construcció o de les instal·lacions que comporten l'incompliment dels requisits d'habitabilitat.
- Durant 10 anys, dels danys materials, dels vicis o defectes de cimentació, bigues, forjats, murs de càrrega i altres elements estructurals que afectin a la resistència mecànica i a l'estabilitat de l'edifici.

Els computs d'aquestes garanties s'estableixen a partir de l'entrega del certificat final de l'obra lliurada al promotor, acreditat amb l'acta de recepció.

Si, malgrat tenir en compte totes aquestes consideracions, encara es produeixen incompliments o falta de documentació per part del/s responsable/s de la venda de l'immoble, cal que presentem una reclamació tenint en compte que en el cas de que el constructor i el promotor no siguin la mateixa persona, les reclamacions s'han de dirigir sempre al promotor, en tot cas ja serà aquest qui li demani responsabilitats al constructor o a altres persones que hagin intervingut en la construcció.

A l'hora de reclamar, el que caldria fer és enviar un burofax al promotor/constructor amb una llista de tots els desperfectes, donant-los-hi un termini d'uns 10 o 20 dies per rebre una resposta. En el cas que passi aquest període i no haguem obtingut resposta es pot presentar una sol·licitud de mediació i/o arbitratge a la Junta Arbitral de Consum més propera al vostre domicili, a través de l'OMIC o a través d'una associació de consumidors on també us informaran del procediment a seguir en cada cas.

Si la mediació o arbitratge no són acceptats pel reclamant haurem de presentar la reclamació davant del jutge.

