

## 8. Documentació i formalització del préstec hipotecari



Un cop triat l'habitatge que volem comprar hem d'analitzar la nostra situació econòmica i preguntar-nos si haurem de recórrer o no a un préstec hipotecari. En el cas de que la resposta sigui afirmativa ens adreçarem a una entitat financera per tal de ser informats dels aspectes bàsics del préstec que sol·licitarem per després acudir al Notari i signar l'escriptura de compraventa i formalitzar el préstec hipotecari.

En general, les entitats financeres estan predisposades a donar-nos informació sobre els préstecs. En qualsevol cas, L'Ordre Ministerial (OM) de 5 de maig de 1994 sobre "Transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris", garanteix una informació homogènia i detallada sobre els aspectes essencials de les hipoteques.

Aquesta norma garanteix que totes les entitats de crèdit posin a disposició dels clients un full informatiu, on es recullin d'una mateixa forma tots els aspectes essencials que defineixen les seves hipoteques.

D'altra banda, estableix que una vegada acceptada la concessió del préstec l'entitat ens haurà de lliurar el que és denomina oferta vinculant que és un document que té una vigència mínima de deu dies, a l'espera que l'acceptis o no, i que ha de concretar fins al mínim detall tots els elements del préstec que es detallen al següent punt:

### 8.1. Import i forma de lliurament del préstec



### **8.1.1. Amortització del capital**



L'amortització de capital reflectirà la durada del préstec, el nombre de quotes, la periodicitat de pagament, l'import i la data de pagament de la primera i última quota i les condicions en cas d'amortització parcial.

### **8.1.2. Interessos**



L'interès és el preu que el client es compromet a pagar a l'entitat financera com a conseqüència d'haver rebut una quantitat de diners determinats en concepte de préstec. L'oferta vinculant haurà de reflectir la fórmula d'import d'interessos, d'acord amb el tipus de préstec al que s'hagi optat, fix o variable. Igualment el com, quan i en funció de l'índex de referència variable i el diferencial que s'aplicarà.

### **8.1.3. Comissions**



El document que us sigui lliurat per l'entitat financera haurà de concretar, la comissió d'estudi, la comissió d'obertura i la comissió total o parcial.

### **8.1.4. Despeses que corren al teu càrrec**



L'oferta vinculant, haurà d'informar-te, com a sol·licitant del préstec, de les despeses que hauràs d'assumir com la taxació, el notari, el Registre, diferents impostos i altres.

### **8.1.5. Taxa anual equivalent**



La taxa anual equivalent quedarà reflectida a l'oferta vinculant en el cas que optis per un préstec hipotecari a interès variable. Per al seu càlcul es tenen en compte la periodicitat de pagament, el tipus d'interès nominal, el termini i les comissions inicials.

### **8.1.6. Causes de resolució**



L'oferta vinculant especifica les causes de resolució, per les quals el préstec hipotecari quedaria resolt i, per tant, l'entitat financera i de crèdit podria exigir la immediata devolució de l'import que se li degué per tots els conceptes.

## 8.2. Documentació necessària per formalitzar la compravenda



Una vegada que hagi acceptat l'oferta vinculant, arriba l'hora de realitzar la formalització de les escriptures de compravenda i del préstec hipotecari.

Per a la formalització de les mateixes per part de la Notaria és necessari aportar a més de la documentació necessària per a la formalització de la compravenda, l'oferta vinculant i la nota simple informativa del Registre de la Propietat, acreditativa de la veracitat de les dades i característiques de l'immoble.

Aprofitem l'ocasió per recordar-te en què consisteix la documentació necessària per a formalitzar la compravenda que variarà depenent del tipus d'habitatge que adquirim.

### 8.2.1. Habitatge de nova construcció



Per acreditar que el tipus d'habitatge que adquirim és de nova construcció haurem d'aportar a la Notaria la següent informació:

#### **a) Cèdula urbanística**

Document expedit per l'Ajuntament respectiu que assegura la legalitat de la seva construcció. El document farà referència a la llicència d'obres, al projecte aprovat i, si escau, a la llicència de primera utilització. Cal recollir la instància i l'autoliquidació de la taxa al Departament d'Urbanisme de l'ajuntament on radiqui l'immoble. Després s'ha d'omplir la instància amb les dades personal, el número del DNI, adreça, el telèfon, el fax (si s'escau) i, és imprescindible la identificació de la parcel·la.

Quan parlem de l'adquisició d'un habitatge, en primera transmissió, acreditar la legalitat urbanística és fonamental i inexcusable.

Un procediment alternatiu a la cèdula urbanística és la consulta efectuada al respectiu ajuntament sobre la legalitat de la construcció. En aquest supòsit, l'Ajuntament haurà de contestar, per escrit, garantint, si s'escau, que la construcció de l'habitatge s'ha realitzat conforme a l'estipulat en el projecte aprovat per l'Ajuntament. L'atenció d'aquesta consulta és obligada per part de l'Ajuntament.

#### **b) Cèdula cadastral:** la cèdula o certificació cadastral

La cèdula o certificació cadastral, és el document expedit pel cadastre, que revela no només la condició d'habitatge de la finca que anem a adquirir i les seves característiques físiques, sinó que recull el valor cadastral, transcendent a efectes fiscals (ITP, IVA, IRPF, Imposat sobre el Patrimoni, etc.). Del contingut d'aquesta cèdula dependrà l'import del rebut de l'Impost sobre Béns Immobles.

#### **c) Cèdula d'habitabilitat**

Abans d'ocupar un habitatge de nova construcció és necessària aquesta cèdula, que pressuposa la idoneïtat de la finca per a l'ús que es destina. Comporta la prèvia regularitat urbanística de l'immoble. Les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 10 anys. És un document que emet la Direcció General d'Habitatge. Per aconseguir-la has d'omplir la sol·licitud acompanyada de l'informe tècnic de l'habitatge.

En definitiva i com a resum, podem dir, que la legalitat de la construcció i de l'ús que s'atribueix l'immoble s'acredita amb la següent documentació:

1. Llicència d'obres i certificació del tècnic competent acreditant que s'ha acabat la mateixa.
2. Llicència de primera ocupació de l'edifici.
3. Cèdula d'habitabilitat.
4. Inscripció en el registre de la propietat.

## **8.2.2. Habitatge de segona ma.**



Si adquirim un habitatge de segona mà convindrà incidir més en els aspectes econòmics. Aquests aspectes o elements que s'han de tenir en compte són els següents:

- a) Últim rebut de l'impost sobre béns immobles pagat pel venedor. És necessari aportar-lo perquè, d'una banda comprovaràs i verificaràs que està al corrent de pagament, i d'altra el Notari ho incorporarà a l'escriptura per tal que, posteriorment, quan es presenti en el Registre de la Propietat, el Registrador anoti la referència cadastral de l'immoble que has adquirit.
- b) Escriptura original de propietat degudament inscrita en el Registre de la Propietat, en la qual s'acrediti que el venedor és el seu titular, i en la qual consten a més totes les característiques físiques de l'habitatge.
- c) Certificació expedida pel president de la comunitat de propietaris acreditatiu d'estar al corrent en les despeses de la comunitat.

Amb tota la documentació ja recopilada, la Notaria redacta i prepara les escriptures de compravenda i de préstec hipotecari. El dia de la signatura, ambdues escriptures se signaran en un sol acte davant el Notari a fi de que puguis abonar el preu de la compra amb l'import que li presta el Banc.

No oblidis comprovar que l'escriptura de préstec hipotecari s'ajusti al estipulat en l'oferta vinculant a la qual abans hem fet referència.