

## 6. La compra d'un habitatge nou



La compra d'un habitatge de nova construcció és, com ja hem comentat, l'opció més cara, però també t'estalvies els possibles problemes generats pels càrrecs que hagi deixat l'antic propietari, ni tampoc s'ha de fer reformes.

Tot i això, s'han de fer una sèrie de comprovacions:

### 6.1. Tipus de compra d'habitatge nou



**a.** Si és de nova construcció, cal comprovar que l' habitatge disposi del Certificat de final d'obra i la corresponent cèdula d'habitabilitat, ja que permeten al comprador la firma dels contractes de subministrament

d'electricitat, aigua i gas. També acrediten que l'habitatge es troba totalment finalitzat, s'adapta a la llicència d'obres i està a punt per entrar a viure.

**b.** Si es compra sobre plànol s'ha de verificar que les quantitats lliurades pel comprador estiguin garantides mitjançant aval o pòlissa d'assegurances. Això és una obligació que garanteix que les quantitats a compte lliurades pels compradors d'un futur habitatge seran utilitzades en la construcció i retornades al comprador en el cas d'incompliment o no finalització de l'obra. Les quantitats lliurades a compte només es poden realitzar en determinades condicions entre, les que es destaquen les següents:

- I.** Disposar de la llicència municipal d'obres.
- II.** Tenir previst el termini de finalització de les obres i lliurament dels habitatges.
- III.** Acreditar que el promotor té la titularitat del terreny sobre el que s'edificarà .
- IV.** Tenir redactat el projecte tècnic de l'obra.

## **6.2. Condicions i pactes del contracte privat o de l'escriptura pública (en cas de que aquest contracte privat es formalitzi davant notari).**



Les condicions o pactes solen ser els següents:

- a.** La data prevista pel lliurament de l'habitatge, incloent, en cas de retard, una penalització a càrrec del venedor.
- b.** Preu total de l'habitatge, impostos que la graven i formes de pagament, fent referència a la existència o no d'hipoteques, a la subrogació ( si el comprador assumeix la hipoteca anteriorment contractada pel venedor ) i la cancel·lació de les mateixes.
- c.** Com annex al contracte s'ha d'exigir la unió dels següents documents:
  - I.** Memòria de qualitats de l'habitatge.
  - II.** Llistat empreses i professionals que hagin intervingut a l'obra.
  - III.** Plànol de l'habitatge a escala 1/50
  - IV.** Croquis de les instal·lacions d'electricitat, gas i aigua.

Garanties generals de la compra a favor del consumidor en cas d'incompliment de les condicions pactades.

Qualsevol incompliment del contracte dóna dret al comprador a reclamar contra el venedor , podent demanar fins i tot la resolució del contracte, prèvia devolució de les quantitats satisfetes.

En primer lloc, si no es compleix el termini de lliurament del habitatge, el comprador podrà reclamar les quantitats que s'haguessin pactat en concepte de penalització. També podrà reclamar l'aparició de defectes. Aquests poden ser de dos tipus: els amagats o vicis ocults i els aparents o d' acabats ( es poden apreciar a simple vista ).

**1.** Els vicis ocults poden ser objecte de reclamació dins un termini de 10 anys des de la finalització de l'obra, i el procediment judicial pot seguir-se contra el constructor, el promotor, els arquitectes i aparelladors, tant de forma conjunta com separada.

**2.** Els vicis aparents tenen un termini de reclamació de 6 mesos des que es detecten. Aquests terminis són només referits per reclamar en l' àmbit judicial, i no afecten a la reclamació que es pugui interposar via administrativa o arbitral.

#### **Despeses en la compra.**

Aquestes són pel comprador, i es redueixen a:

**1.** El pagament del IVA, ja que es una primera transmissió, serà el 7% del preu escriturat.

**2.** L'Impost d'Actes Jurídics Documentats, que recapta la Generalitat de Catalunya, i que representarà entre un 0,5% i un 1% del preu de venda.

**3.** Escripura pública de la compra, satisfent els honoraris del notari de l' escriptura de compra venda i si s' escau, de la hipoteca que es pugui arribar a constituir per pagar l'habitatge.

**4.** Inscripció de la compra en el Registre de la Propietat.