

7. Compra d'un habitatge de segona mà



La compra d'un habitatge de segona mà suposa transmetre la propietat d'un habitatge a un altre persona i el seu lliurament obliga als contractants a acomplir les condicions pactades i signades per escrit.

A. Una vegada es pren la decisió en quant a l'habitatge que es desitja comprar, el primer pas abans de lliurar la paga i senyal o de signar el contracte és la verificació de la situació jurídica i l'estat material de l'habitatge.

A1. Situació jurídica. Registre de la Propietat



Per verificar la situació jurídica, us heu de dirigir al Registre de la Propietat i sol·licitar una nota simple informativa en la que comprovar si realment el venedor es el propietari de l'habitatge i si aquesta es troba lliure

de càrregues com embargaments o hipoteques.

La nota simple informativa té valor purament informatiu y no dona fe del contingut. Reprodueix literalment tota la informació registral de la finca, si així és demana, si no demanes res en concret, et faran un extracte on almenys consti, la identificació de la finca, la identitat del titular o titulars i una descripció de l'immoble.

També és farà constar, les carregues que afectin al pis.

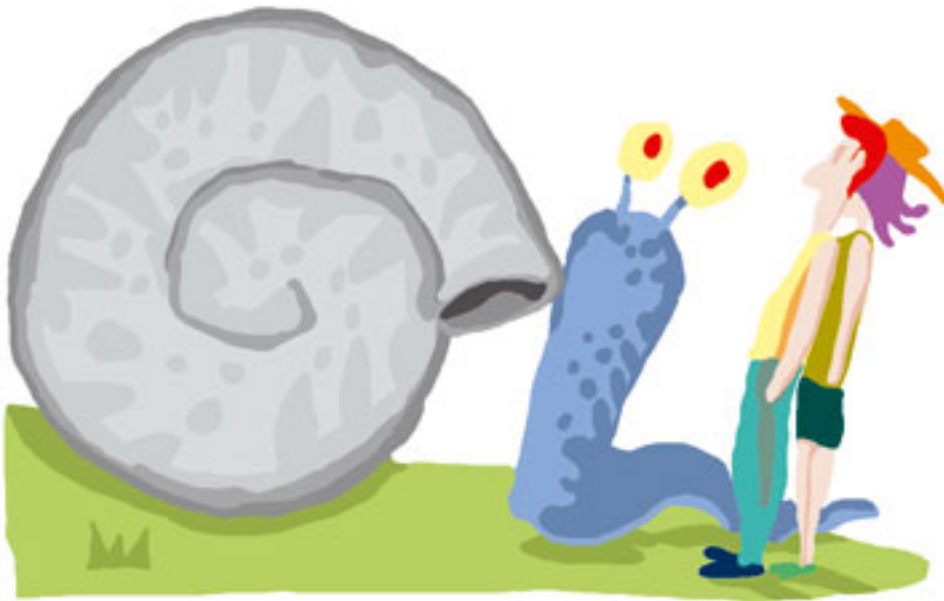
Les càrregues que figuren en el Registre de la Propietat poden ser exclusivament registrals, és a dir, que estant cancel•lades econòmicament, no s'hagi registrat aquest fet. En aquest cas, el venedor té la obligació de tramitar les cancel•lacions abans de la venda.

A2. Situació Urbanística. Llicència de Primera Ocupació.



Per verificar la legalitat urbanística de l'habitatge, s'ha de sol•licitar la còpia de la Llicència de Primera Ocupació, bé al venedor, bé a l'Ajuntament on estigui ubicat l'habitatge. En moltes ocasions no es té el document, però el fet de tenir donats d'alta els subministraments, impostos, etc. fa que no sigui imprescindible.

A3. Situació econòmica. Impost de Bens Immobles i Quotes de Comunitat de Propietaris.



Amb l'objectiu de verificar que l'habitatge al corrent de les obligacions econòmiques que recauen sobre la mateixa, és imprescindible sol·licitar al venedor l'últim rebut de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) i l'últim rebut de pagament de la quota de la comunitat de propietaris.

Aquesta verificació és de gran importància, ja que, una vegada realitzada l'operació de compravenda, els deutes que poguessin existir tant per impagaments de l'IBI com de la comunitat de propietaris, recauran sobre el nou propietari. Si els deutes són significatives es pot acordar amb el venedor que aquestes es restin del preu de la compravenda. Així mateix, la normativa que regula l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) estableix que en els casos de canvi de propietari, l'immoble queda afectat al pagament de l'impost.

L'article 9 de la vigent Llei de Propietat Horitzontal estableix que qui adquireix un pis o local respon amb el propi immoble adquirit de les quantitats degudes a la comunitat de propietaris pels anteriors titulars per al sosteniment de les despeses generals. No obstant això es fixa el seu límit màxim en la quantitat que es degui en l'any de la compra i l'immediatament anterior.

B. Documents que lliura el venedor al comprador



El venedor d'un habitatge deu lliurar al futur comprador, amb l'objecte que aquest pugui realitzar les comprovacions abans descrites, els següents documents:

- Fotocòpia de la seva escriptura de compravenda, o, en defecte d'això, dades registrals de l'habitatge. En cas que el venedor no faciliti aquestes dades, simplement amb l'adreça de l'habitatge es pot acudir al Registre de la Propietat.
- Fotocòpia del rebut de pagament de l'última anualitat de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), on figurarà el valor cadastral de l'immoble, dada fonamental a l'efecte de nombrosos impostos i que es necessita per a diversos tràmits. - Certificat expedit per la comunitat de propietaris de trobar-se al corrent de pagament.
- El plànol general de l'habitatge, que es necessitarà posteriorment per a lliurar al banc o caixa al que, si escau, se li sol·licita el préstec hipotecari. En moltes ocasions hi ha prou amb el croquis descriptiu de la distribució.
- Els estatuts de la comunitat de propietaris.

C. El contracte: tipus i clàusula



Una vegada realitzades les comprovacions necessàries i amb l'objecte d'assegurar l'operació en tant es tramita el crèdit corresponent, és habitual signar amb el venedor un dels següents contractes:

- **Contracte de senyal o d'arres:** Habitualment, el senyal és un pagament a compte que es resta posteriorment del preu total de la compra i que el comprador lliura per a assegurar-se la reserva de l'habitatge durant un termini determinat. Convé establir en el mateix contracte quines seran les conseqüències en el cas que es produís incompliment, bé per renúncia del venedor o bé per renúncia del comprador.
Normalment, el que es sol fer es un contracte privat d'arres penitencials, on el comprador dona una quantitat de diners a compte del preu total amb la condició de que la compravenda es formalitzi en escriptura pública abans d'una data determinada, si arriba aquesta i no es realitza la compravenda per culpa del comprador, aquest perd les arres donades, si en canvi la venda no es fa per causa del venedor, ell haurà de retornar la quantitat de les arres doblades. Encara que no hi ha cap llei que estableixi quina ha de ser la quantitat de les arres, la pràctica comuna és fer entrega d'un 10% del preu. També es pot fer un contracte d'arres confirmatòries probatòries, que consisteixen en que el venedor entregui una quantitat en concepte a compte del preu total, però en cap moment imposen penalització ni faculden a les parts per poder resoldre el contracte.
- **Contracte d'opció de compra:** En aquest cas el futur comprador paga un preu en concepte d'opció de compra, és a dir pel dret que adquireix de comprar l'habitatge en un moment determinat. Per tant, la quantitat satisfeta no té necessàriament que ser part del preu final de compra en cas que l'operació es porti a terme.
- **Contracte privat de compravenda:** En aquest cas el que es pacta és la venda en ferma de l'habitatge. Aquest contracte és perfectament vàlid i eficaç per a transmetre la propietat d'un habitatge si va acompanyat del lliurament d'aquesta, pel que obliga als contractants i als seus hereus en els termes acordats, de manera que ambdues parts deuran complir el que han signat. El contracte privat no és vàlid enfront de tercers, pel que és aconsellable elevar-lo a escriptura pública davant notari (així ho

pot exigir qualsevol de les parts) i inscriure el canvi de titularitat en el Registre de la Propietat, per a evitar possibles frauds per segones vendes.

Redacció del contracte:

La redacció del contracte es deu acordar amb el venedor, però són fonamentals en qualsevol cas les següents clàusules:

- Identificació del venedor i del comprador, el reconeixement de la seva capacitat legal per a contractar i el caràcter amb el qual actuen.
- Identificació de l'immoble, les dades registrals, la seva descripció i emplaçament i les càrregues que ho graven. - Estat de les obligacions econòmiques de l'habitatge (Impost sobre Béns Immobles i Quotes de Comunitat de Propietaris).
- Objecte del contracte (senyal, opció de compra, compravenda).
- Preu de la compravenda i forma de pagament, així com les garanties per la part del preu de pagament ajornat. Si existeix préstec hipotecari, les seves condicions en el cas de subrogació en el mateix per part del comprador. Si l'habitatge s'adquireix lliure de càrregues, així es farà constar en el contracte.
- Repartiment de les despeses associades a l'operació de compravenda. Si no es diu gens, serà d'aplicació l'establert per llei. L'habitual és que el comprador assumeixi totes les despeses, excepte l'Impost sobre Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana -conegut com Plusvàlua-, que és a càrrec del venedor. Moment del lliurament de les claus (habitualment es pacta en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública).
Termini per a atorgar escriptura pública. (És aconsellable que no sigui molt curt, amb l'objecte que doni temps a sol·licitar el préstec i resoldre altres qüestions).
- Efectes de la rescissió del contracte, o de l'incompliment de les obligacions de les parts.
- Data i signatura dels contractants.

D. La escriptura pública



Si bé el nostre ordenament jurídic no exigeix l'atorgament d'escriptura pública per a la validesa, eficàcia de tots els contractes, sí que és necessària en el cas del contracte de compravenda, si no es fa això aquest contracte no tindria a cap mena de validesa jurídica i el Registrador de la Propietat, no inscriuria la adquisició de l'habitatge. És important que l'inscripció en el Registre de la propietat es faci, ja que si no el títol de propietat és com si no existeixi davant tercers.

L'Esctura Pública o l'elevació a tal del contracte privat de compravenda es redacta pel notari, que serà triat pel comprador quan sigui aquest el qual vagi a satisfer els seus honoraris. En l'escriptura constaran els següents aspectes, molts dels quals ja venien recollits i pactats en el contracte entre les parts:

- Identificació i capacitat dels contractants. Descripció física de la finca, títol d'adquisició i inscripció en el Registre de la Propietat del títol a nom del venedor.
- Càrregues que pesen sobre l'habitatge. El notari té obligació de realitzar una última comprovació via fax de la situació registral de la finca, tret que el comprador renunciï a això (la qual cosa no resulta convenient), declarant-se satisfet per la informació rebuda del venedor i al•legant raons d'urgència.
- Situació arrendatícia.
- Situació dels pagaments de les despeses de comunitat. S'inclourà en l'escriptura una fotocòpia del certificat emès per la comunitat.
- Justificant del pagament de l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI). El notari inclourà com part de l'escriptura de compravenda una fotocòpia de l'últim rebut de l'IBI satisfet pel venedor.
- Preu de la compravenda i forma de pagament.
- Subjecció a les disposicions legals i a les obligacions fiscals que es deriven de la compravenda.
- Distribució de les despeses de l'operació entre el comprador i el venedor.
- Liquidació de les despeses notariales, amb esment exprés de la base d'aplicació dels aranzels, nombre d'aranzel aplicat i els honoraris que corresponguin.
- El notari està obligat a llegir íntegrament, o donar a llegir als intervinents, l'escriptura en el moment de la signatura. En ocasions els notaris es limiten a repassar succintament el contingut de l'escriptura, pel que és molt convenient sol•licitar que la llegeixi completa (o llegir-la un mateix) amb la finalitat d'assegurar-se del seu contingut, demanant tots els aclariments, precisions i explicacions necessàries al notari. El notari no només redacta i autoritza el contracte, sinó que també assessora tècnica i imparcialment a ambdues parts, advertint-los de les disposicions legals aplicables, serveis ja inclosos en els seus honoraris.

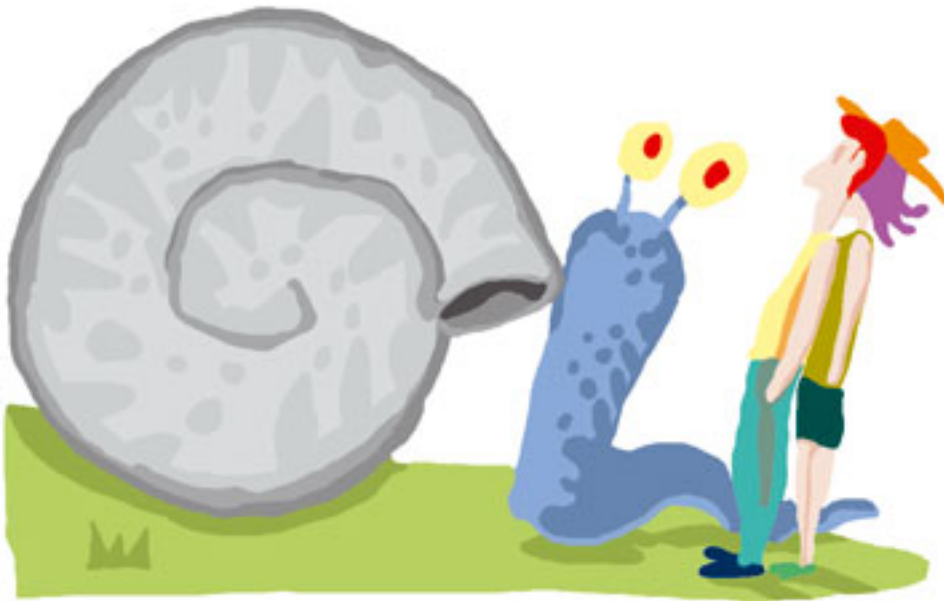
La falsedat de les circumstàncies contingudes en l'escriptura constitueix delictes penal, el que suposa una garantia important per a tots.

E. Liquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials.



Una vegada signada l'escriptura pública i abans de la seva inscripció en el Registre de la Propietat és necessari liquidar en l'Administració corresponent els impostos que graven l'operació, que en el cas de la transmissió d'habitatge de segona mà és l'Impost de Transmissions Patrimonials, el detall de les quals es recull al final d'aquesta Guia.

F. La inscripció registral.



Una vegada signada l'Espectura Pública procedeix la seva inscripció en el Registre de la Propietat, si bé és requisit previ el pagament dels impostos respectius, en particular els impostos que graven la pròpia transmissió. Encara que la inscripció en el Registre de la Propietat és un tràmit voluntari, és molt convenient fer-lo, no només perquè és indispensable per a qualsevol nova transmissió de l'immoble, sinó també per a salvaguardar al comprador de possibles fraus de segones vendes per part de l'anterior propietari.

Per a la inscripció és necessària la presentació en el Registre de la Propietat de la primera còpia de l'espectura pública de compravenda perquè sigui convenientment registrada. La inscripció es portarà a terme per un gestor administratiu en el cas que es tramiti conjuntament un préstec hipotecari, amb l'objecte que el préstec sigui abonat en el mateix moment de la seva formalització.

G. Modificació de la titularitat de l'habitatge en el Registre del Cadastre.



Una vegada realitzats totes els tràmits anteriors cal actualitzar en el Centre de Gestió Cadastral la titularitat de la finca emplenant per a això l'imprès corresponent.

H. La cèdula d'habilitat



És un document imprescindible que garanteix les condicions de salubritat i d'habitabilitat de l'habitatge per tal de verificar el compliment dels controls de qualitat obligatoris.

La cèdula l'ha de sol·licitar al venedor abans de vendre el pis o llogar-lo i en tot cas la pot exigir el comprador per tal de comprovar com estan els serveis d'aigua, electricitat i gas. La cèdula l'han de tenir tots els habitatges usats quan hagin passat deu anys des de l'expedició de la cèdula anterior i es produeixi un canvi d'ocupant. És important demanar-la abans de formalitzar la compravenda, ja que en el cas de que hagin donat de baixa els subministraments, la necessitareu per tornar-los a donar d'alta, si aquesta està caducada, haureu de tramitar una de nova amb el cost que això comporta ja que tindreu que contractar el serveis d'un arquitecte tècnic i pagar la taxa corresponent en la Direcció General d'Habitatge. En canvi si la demanes abans, pots exigir que el venedor faci la renovació, ja que ell té l'obligació de donar-te la cèdula d'habitabilitat en vigor.

I. Despeses que comporta la compra-venda



La compra-venda comporta tota una sèrie de despeses entre les que destaquen els impostos i les despeses de notari i registre. Per determinar qui es farà càrrec d'aquestes despeses, es considera vàlid qualsevol acord en el que es distribueixin les mateixes entre els que intervenen en el contracte. En cas que no hi hagi acord s'estarà

al que la Llei estableix al respecte.

I1. Despeses a càrrec del comprador:

- **Notari:** Corresponents a l'atorgament de l'escriptura pública i a les còpies de la mateixa.
- **Notaris i registradors:** resten obligats a facilitar una informació exhaustiva sobre les liquidacions que realitzin, les quals han d'estar detallades en l'escriptura pública.
- **Impost sobre Transmissions Patrimonials:** Grava les segones i posteriors transmissions d'habitatges. El tipus de gravamen varia segons la Comunitat Autònoma (a Catalunya és el 7%. Hi ha un ajut per a les persones que a l'hora de signar l'escriptura tinguin 32 anys o menys i que gaudeixin d'uns ingressos per unitat familiar inferiors a 30.000 euros a l'any i que consisteix en una reducció d'aquest impost fins al 5%), i es calcula sobre el preu de compra venda que aparegui escripturat.
- **Les despeses de gestió:** és el cost que es deriva de la intervenció d'un gestor administratiu que s'encarrega de realitzar tots els tràmits d'inscripció de l'escriptura pública i liquidació de les despeses de notari, registre i impostos.
- La contractació del gestor és optativa, ja que es poden realitzar totes les operacions personalment.

I2. Despeses a càrrec del venedor :

- **Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana:** Correspon al venedor, però cap pacte en contrari. L'increment de valor es calcula tenint en compte el valor cadastral i el nombre d'anys transcorreguts des de l'anterior transmissió. Sobre aquest increment s'aplica un Tipus de Gravamen, que és un percentatge establert per cada Comunitat Autònoma d'acord a uns màxims i uns mínims fixats per Llei.
- **Cancel·lació de càrregues anteriors:** Correspon al venedor el pagament de les càrregues que tingués l'habitatge amb anterioritat a la compra venda, tant econòmiques com registrals, tret de pacti en contrari.