La compra d'un habitatge

L'adquisició d'un habitatge és una de les decisions més importants que hem de prendre al llarg de la nostra vida, no solament per la qüestió econòmica, sinó perquè la seva ubicació, característiques i instal·lacions ens condicionaran en gran part el nostre futur.

Tot això fa que la decisió hagi de ser molt meditada i que s'hagi de valorar molt conscientment tota la informació que se'ns faciliti.

La legislació sobre aquesta matèria és profusa i complexa, i en aquest fullet intentem donar uns consells bàsics a tenir en compte per qualsevol comprador.

Publicitat

L'oferta, promoció i publicitat s'ha de fer de manera que no es presti a confusions ni sobre la qualitat ni sobre el preu. Tot el contingut de la publicitat és exigible i forma part del contracte, encara que no hi figuri expressament. S'han de conservar els fullets publicitaris, anuncis, etc.

Legislació aplicable

- Llei 26/84, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.
- Reial decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a la documentació a subministrar en la compravenda i arrendament d'habitatge.
- Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.
- Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el llibre de l'edifici.
- Llei 7/1998, de 13 d'abril, de les condicions generals de la contractació.
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

ÀREA DE PARTICIPACIÓ I RELACIONS CIUTADANES
Oficina Municipal d'Informació al Consumidor
Plaça del Vi, 1 - 17004 GIRONA
Tel. 972 419 025 - Fax 972 419 499
email: omic@ajgirona.org

Ajuntament de Girona

OFICINA MUNICIPAL D'INFORMACIÓ AL CONSUMIDOR

Consells per a la compra d'un habitatge

Ajuntament de Girona

Informació a disposició del comprador

Els compradors d'un habitatge tenen dret a rebre del venedor la següent documentació:

- Dades de la inscripció en el Registre Mercantil del venedor.
- Plànol general de l'emplaçament de l'habitatge i plànol de l'habitatge, amb la descripció i el traçat de las xarxes d'electricitat, aigua, gas i calefacció, garantia d'aquestes i les mesures de seguretat contra incendis de què disposi l'immoble.
- Descripció de l'habitatge, de l'immoble, superfície útil, zones comunes i serveis accessoris.
- Referència als materials emprats en la construcció, inclosos els aïllaments tèrmics i acústics.
- Instruccions sobre l'ús i conservació de les instal·lacions i sobre evacuació en cas d'emergència.
- Dades de la inscripció de l'immoble en el Registre de la Propietat, o expressió de no estar inscrit.
- Preu total de l'habitatge amb IVA, i forma de pagament.

Si a més el venedor és alhora promotor, també haurà de facilitar la següent documentació:

- Còpia de les autoritzacions legalment exigides per a la construcció i ocupació de l'habitatge.
- Estatuts i normes de la comunitat de propietaris.
- Informació sobre el pagament d'impostos que corresponguin.
- Informació sobre la documentació del contracte, en la qual com a mínim hi constarà:
  - Que el consumidor no suportarà les despeses derivades de la titulació que per llei corresponguin al venedor.
  - Que el contracte s'ha de formalitzar en document públic.
  - Que el dret d'elecció de notari correspon al comprador.
- La data de lliurament de l'habitatge i les fases de l'edificació.
- Nom i domicili de l'arquitecte i del constructor.

En cas que el comprador sol·liciti modificacions sobre el projecte, aquestes han de constar per escrit, amb descripció de les qualitats i especificació de les modificacions sobre el preu i la data de lliurament.

El contracte de compravenda

El consumidor ha de llegir amb atenció tots els documents que signa. Aquests documents han de ser redactats d'una manera clara i entenedora i no poden fer referència a altres documents que no siguin facilitats. Ha de quedar-se amb una còpia de tots els documents.

Quan el pagament és a terminis, aquests i les quantitats a pagar en cada un han d'estar ben especificats. Totes les quantitats pagades abans del lliurament de les claus han de ser dipositades i avalades de manera que el consumidor tingui garantides les devolucions, amb els interessos legals, en cas que no es lliuri l'habitatge.

Una de les clàusules habituals en aquests contractes és la de subrogació sobre el comprador de la hipoteca de construcció. El consumidor ha de saber que no està obligat legalment a subrogar-se, i que si no ho fa no s'ha de fer càrrec de les despeses de cancel·lació. Si opta per la subrogació li han de ser facilitades totes les dades de la hipoteca (notari, interessos, inscripció en el Registre de la Propietat, venciment i quantitats).

Un cop signat el contracte

En molts casos els habitatges es compren en fase de promoció o construcció. El preu, la memòria de qualitats i tota la informació facilitada no pot ser modificada.

El constructor només pot fer les modificacions que es presentin per causes no previstes en el projecte i que fossin impossibles de preveure. En aquest cas ha d'informar els compradors i recollir la seva conformitat per escrit.

El contracte s'ha de formalitzar en escriptura pública. Les despeses que corresponen al comprador són: l'IVA (habitatge nou), la inscripció en el Registre de la Propietat (amb els impostos de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats), segones còpies i següents de l'escriptura. Si es delega la tramitació de la inscripció al notari, aquest l'encomanarà a un gestor que cobrarà els seus honoraris. El consumidor també té dret a ser informat sobre aquestes despeses.

Un cop tenim l'habitatge

L'habitatge s'ha de lliurar al comprador net i en perfecte estat. Els vicis o defectes que surtin amb posterioritat i tot el que no s'ajusti a la memòria de qualitats són responsabilitat del venedor. La reparació dels vicis aparents es pot reclamar en els sis mesos següents al lliurament de l'habitatge.

Els vicis i defectes que afectin l'estructura i resistència de l'immoble poden ser reclamats fins a 10 anys després de lliurat l'habitatge.

Els habitatges de protecció oficial tenen una garantia de 5 anys, que es pot reclamar davant l'Administració.

La Llei d'ordenació de l'edificació estableix l'obligació de subscripció d'assegurança de danys materials per a tots els agents implicats en la construcció. Aquestes assegurances van destinades a rescabalar durant un any els danys deguts a vicis aparents, durant tres anys els causats per vicis o defectes que afectin els requisits d'habitabilitat i durant deu anys els que derivin de vicis o defectes que afectin els elements estructurals (fonaments, suports, bigues, forjats, parets de càrrega, etc.) que comprometin la resistència i estabilitat de l'edifici.

El termini per exigir aquestes responsabilitats finalitza dos anys després del moment en què es produeixin els danys.

Habitatges de segona mà

Si el venedor no facilita la documentació necessària, com a mínim el comprador ha d'exigir:

- La cèdula d'habitabilitat.
- Rebut pagat de l'última anualitat de l'IBI.
- Certificació del Registre de la Propietat que acrediti la titularitat de l'immoble i si hi ha alguna càrrega.
- Plànol amb la superfície i distribució.
- Rebuts de la comunitat de propietaris o certificació emesa pel secretari-administrador i amb el vistiplau del president, conforme l'habitatge està al corrent de pagament.
- Documentació dels diversos serveis de subministrament (aigua, llum, gas, etc.).

És convenient fer una visita a la finca i informar-se amb els veïns i amb l'administrador, per conèixer la seva situació i problemàtica.