

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL  
INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO Y  
LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS  
PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN  
BANCARIA, S.A. PARA LA CESIÓN DE  
VIVIENDA DESTINADA AL ALQUILER  
ASEQUIBLE**

En Santiago de Compostela,  
a 17 de marzo de 2015

**REUNIDOS**

De una parte, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante IGVS), con CIF G6550004C, y domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña) Polígono de Fontiñas. Área Central, s/n, representado por la Excm. Sra. Dña. Ethel María Vázquez Mourelle, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras y Presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en virtud de la atribución que le confiere el Decreto 97/2014 de 24 de julio por el que se establece la estructura orgánica del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante "IGVS") y el Decreto 70/2014, de 17 de junio, de nombramiento de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "Sareb"), con CIF A-86.602.158Y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, representada por su secretario general, D. Oscar García Maceiras, en virtud de poder otorgado a tal efecto con fecha 13 de marzo de 2015 ante el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, con el número mil setenta y dos de su protocolo.

Las partes manifiestan la plena vigencia de las facultades con las que actúan y se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio y

**MANIFIESTAN**

- I. La vigente Ley de vivienda de Galicia, Ley 8/2012 de 29 de junio, establece como uno de sus ejes de actuación dentro de las políticas públicas en materia de vivienda, la implantación de planes y programas orientados a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O  
INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E A  
SOCIEDADE DE XESTIÓN DE ACTIVOS  
PROCEDENTES DA REESTRUTURACIÓN  
BANCARIA, S.A. PARA A CESIÓN DE VIVENDA  
DESTINADA AO ALUGUER ALCANZABLE**

En Santiago de Compostela,  
a 17 de marzo de 2015

**REUNIDOS**

Dunha parte, o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS), con CIF G6550004C, e domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña) Polígono de Fontiñas, Área Central, s/n, representado pola Excm. Sra. Dna. Ethel María Vázquez Mourelle, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras e Presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo, en virtude da atribución que lle confire o Decreto 97/2014 de 24 de xullo polo que se establece a estrutura orgánica do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante "IGVS") e o Decreto 70/2014, de 17 de xuño, de nomeamento da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Doutra parte, a Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria (en diante "Sareb"), con CIF A-86.602.158Y domicilio en Madrid, Paseo da Castellana, 89, representada polo seu secretario general, D. Oscar García Maceiras, en virtude de poder outorgado a tal efecto con data 13 de marzo de 2015 ante o Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, co número mil setenta e dous do seu protocolo.

As partes manifiestan a plena vixencia das facultades coas que actúan e recoñécense capacidade legal suficiente para outorgar o presente Convenio e


**MANIFESTAN**


- I. A vixente Lei de vivenda de Galicia, Lei 8/2012 de 29 de xuño, establece como un dos seus eixos de actuación dentro das políticas públicas en materia de vivenda, a implantación de plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer.



En concreto, la ley indica que las Administraciones Públicas podrán adoptar medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y favorecer el acceso a la vivienda a colectivos singulares, en particular, colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.

- II. Sareb es una sociedad anónima de naturaleza jurídico-privada creada al amparo de las previsiones contenidas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, como elemento clave del proceso de saneamiento del sistema financiero español y en cumplimiento de los compromisos asumidos por el Reino de España en el Memorando sobre Política Sectorial Financiera hecho en Bruselas y Madrid el 23 de julio de 2012. La sociedad tiene por objeto exclusivo la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos transferidos por las entidades de crédito sometidas a procesos de reestructuración o resolución, así como de aquellos que pudiera adquirir en el futuro, maximizando su valor y logrando su desinversión en un plazo razonable.

- 
- III. De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, Sareb se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular y el interés público derivado de su actividad. En concreto el Real Decreto señala como sus objetivos:

- 
- a. Contribuir al saneamiento del sistema financiero, adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
  - b. Minimizar los apoyos financieros públicos.
  - c. Satisfacer las deudas y obligaciones que se contraigan en el curso de sus operaciones.

En concreto, a lei indica que as Administracións Públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en aluguer, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e favorecer o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular, colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores, e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez.

- II. Sareb é unha sociedade anónima de natureza xurídico-privada creada ao amparo das previsións contidas na Lei 9/2012, de 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, como elemento crave do proceso de saneamento do sistema financeiro español e en cumprimento dos compromisos asumidos polo Reino de España no Memorando sobre Política Sectorial Financeira feito en Bruselas e Madrid o 23 de xullo de 2012. A sociedade ten por obxecto exclusivo a tenencia, xestión e administración directa ou indirecta, adquisición e alleamento dos activos transferidos polas entidades de crédito sometidas a procesos de reestruturación ou resolución, así como daqueles que puidese adquirir no futuro, maximizando o seu valor e logrando a súa desinversión nun prazo razoable.

- III. De conformidade co previsto no Real Decreto 1559/2012, de 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos, Sareb constitúese como unha sociedade anónima que presenta determinadas particularidades derivadas do seu obxecto social singular e o interese público derivado da súa actividade. En concreto o Real Decreto sinala como os seus obxectivos:

- a. Contribuír ao saneamento do sistema financeiro, adquirindo os activos correspondentes de forma que, desde a súa transmisión, se produza unha traslación efectiva dos riscos vinculados a estes activos.
- b. Minimizar os apoios financeiros públicos.
- c. Satisfacer as débedas e obrigacións que se contraían no curso das súas operacións.





- d. Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- e. Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que hayan sido constituidas.

IV. Sareb, sin alejarse del mandato legal que le ha sido encomendado, desea contribuir a paliar el problema social de la escasez de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible. Para articular ese objetivo, ha buscado la colaboración de las instituciones públicas competentes en materia de política de vivienda, como el IGVS en la Comunidad Autónoma de Galicia. Sareb entiende que la cesión temporal de un número limitado de viviendas para su puesta en régimen de alquiler por las instituciones autonómicas competentes resulta compatible con su labor fundamental de liquidación de activos procedentes de la reestructuración bancaria, toda vez que se produzca dentro de unas determinadas condiciones establecidas en este convenio.

V. En la implementación de este Convenio, ambas partes acuerdan que es necesario priorizar la cesión de viviendas en las zonas donde la problemática social de la vivienda es más aguda, preferentemente en los municipios de mayor demanda de vivienda, y en su caso, recabar para ello la colaboración de sus respectivos equipos de gobierno municipales.

Por las razones anteriores, las partes comparecientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración que llevan a efecto en virtud de las siguientes

### CLÁUSULAS

#### Primera. Objeto

- 1.1. El objeto de este Convenio es establecer las condiciones de colaboración entre IGVS y Sareb, que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas de propiedad de esta última al alquiler asequible bajo la gestión del IGVS.
- 1.2. En este sentido, Sareb manifiesta su voluntad de ceder en usufructo a IGVS un número inicial de 50 viviendas, recibiendo en contraprestación un precio fijo mensual por cada una de las unidades cedidas, adaptado a las circunstancias de cada una de ellas, de modo que permita el

- d. Minimizar as posibles distorsións nos mercados que se poidan derivar da súa actuación.
- e. Allear os activos recibidos optimizando o seu valor, dentro do prazo de tempo para o que fosen constituídas.

IV. Sareb, sen afastarse do mandato legal que lle foi encomendado, desexa contribuír a paliar o problema social da escaseza de oferta de vivenda en réxime de aluguer alcanzable. Para articular ese obxectivo, buscou a colaboración das institucións públicas competentes en materia de política de vivenda, como o IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia. Sareb entende que a cesión temporal dun número limitado de vivendas para a súa posta en réxime de aluguer polas institucións autonómicas competentes resulta compatible co seu labor fundamental de liquidación de activos procedentes da reestruturación bancaria, tendo en conta que se produza dentro dunhas determinadas condicións establecidas neste convenio.

V. Na implementación deste Convenio, ambas as partes acordan que é necesario priorizar a cesión de vivendas nas zonas onde a problemática social da vivenda é máis aguda, preferentemente nos municipios de maior demanda de vivenda, e no seu caso, solicitar para iso a colaboración dos seus respectivos equipos de goberno municipais.

Polas razóns anteriores, as partes comparecentes acordan formalizar o presente Convenio de Colaboración que levan a efecto en virtude das seguintes

### CLÁUSULAS

#### Primeira. Obxecto

- 1.1. O obxecto deste Convenio é establecer as condicións de colaboración entre IGVS e Sareb, que permitan destinar durante un tempo determinado parte das vivendas de propiedade desta última ao aluguer alcanzable baixo a xestión do IGVS.
- 1.2. Neste sentido, Sareb manifiesta a súa vontade de ceder en usufruto ao IGVS un número inicial de 50 vivendas, recibindo en contraprestación un prezo fixo mensual por cada unha das unidades cedidas, adaptado ás circunstancias de cada unha delas, de modo que permita o arrendamento das





arrendamiento de dichas viviendas por parte del IGVS a particulares en un rango de precios asequibles.

1.3. Las viviendas objeto de este Convenio se situarán preferentemente en los municipios de la Comunidad Autónoma Gallega con mayor demanda de vivienda.

1.4. Este Convenio podrán incluir cualesquiera viviendas propiedad de Sareb, en particular, y sin carácter limitativo, viviendas actualmente poseídas por personas físicas en quienes concurra la condición de antiguos deudores hipotecarios, que, habiéndose sido objeto de un procedimiento ejecutivo de desahucio, se encuentren en situación previa al lanzamiento judicial, situaciones posesorias irregulares derivadas de un previo arrendamiento como consecuencia del impago de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario o expiración del término contractual, ocupaciones en precario, u otras situaciones posesorias asimiladas, con el fin de regularizar la situación presente del poseedor actual mediante su transformación en un alquiler asequible evitando así que el potencial lanzamiento se produzca. El nº de viviendas ocupadas irregularmente en ningún caso podrá exceder del 50 % del total de viviendas cedidas.

1.5. La consecución de los fines de este Convenio podrá articularse por el IGVS en colaboración con los ayuntamientos donde estén situadas las viviendas, sin que ello modifique la condición de cesionario de las mismas del IGVS que será el único responsable frente a Sareb del cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de este Convenio.

**Segunda. Características del contrato de cesión de uso entre Sareb y el IGVS.**

2.1 Sareb e IGVS firmarán uno o varios contratos, ajustados al modelo que se incluye en el **Anexo I** de este convenio, por el que Sareb cederá en usufructo cada una de las viviendas detalladas en dicho contrato.

2.2 El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por el IGVS será fija y dependerá de si la vivienda se encuentra o no ocupada en el momento de la cesión.

devanditas vivendas por parte do IGVS a particulares nun rango de prezos alcanzables.

1.3. As vivendas obxecto deste Convenio situaranse preferentemente nos municipios da Comunidade Autónoma Galega con maior demanda de vivenda.

1.4. Este Convenio poderá incluír calquera vivendas propiedade de Sareb, en particular, e sen carácter limitativo, vivendas actualmente posuídas por persoas físicas en quen conorra a condición de antigos debedores hipotecarios, que, sendo obxecto dun procedemento executivo de desafiuzamento, atópense en situación previa ao lanzamento xudicial, situacións posesorias irregulares derivadas dun previo arrendamento como consecuencia da falta de pagamento de rendas ou outras cantidades debidas polo arrendatario ou expiración do termo contractual, ocupacións en precario, ou outras situacións posesorias asimiladas, co fin de regularizar a situación presente do posuidor actual mediante a súa transformación nun aluguer alcanzable evitando así que o potencial lanzamento se produza. O nº de vivendas ocupadas irregularmente en ningún caso poderá exceder do 50 % do total de vivendas cedidas.

1.5. A consecución dos fins deste Convenio poderá articularse polo IGVS en colaboración cos concellos onde estean situadas as vivendas, sen que iso modifique a condición de cesionario das mesmas do IGVS que será o único responsable fronte ao Sareb do cumprimento de todas as obrigacións dimanantes deste Convenio.

**Segunda. Características do contrato de cesión de uso entre Sareb e o IGVS.**

2.1 Sareb e IGVS asinarán un ou varios contratos, axustados ao modelo que se inclúe no **Anexo I** deste convenio, polo que Sareb cederá en usufruto cada unha das vivendas detalladas no devandito contrato.

2.2 O montante da contraprestación pola devandita cesión a satisfacer polo IGVS será fixa e dependerá de se a vivenda atópase ou non ocupada no momento da cesión.





En el supuesto de viviendas ocupadas de forma irregular, la contraprestación se establecerá en 75€/mes por cada vivienda ocupada cedida.

En caso de viviendas que se encuentren vacías en el momento de la cesión, la contraprestación se establecerá en una cuantía fija de 125€/mes por cada vivienda vacía cedida.

El abono de dichas contraprestaciones será independiente del hecho mismo de que la vivienda se encuentre o no arrendada a un inquilino que la destine a vivienda permanente. Las contraprestaciones se liquidarán a Sareb con una frecuencia trimestral.

El IGVS pagará la contraprestación, con cargo a la aplicación presupuestaria 07.81.451C.209 prevista en los presupuestos del IGVS para el año 2015, distribuidos en las siguientes anualidades teniendo en cuenta la estimación de cesión de las viviendas previstas en el Plan de Vivienda de Galicia 2015-2020.

2015 viviendas)	37.500,00 € (50
2016 viviendas)	78.750,00 € (70
2017 viviendas)	90.000,00 € (80
2018 viviendas)	112.500,00 € (100
2019	37.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>356.250,00 €</b>

2.3 Se establece un periodo de carencia para el pago de las contraprestaciones de tres meses. Dicho periodo de carencia comenzará a computarse en el momento de la firma del contrato de cesión.

2.4 Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de los gastos entre las partes se efectuará de la siguiente forma:

A cuenta de Sareb:

- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.
- IBI, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
- Todos aquellos otros gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones de

No suposto de vivendas ocupadas de forma irregular, a contraprestación establecerase en 75€/mes por cada vivenda ocupada cedida.

No caso de vivendas que se atopen baleiras no momento da cesión, a contraprestación establecerase nunha contía fixa de 125€/mes por cada vivenda baleira cedida.

O abono das devanditas contraprestacións será independente do feito mesmo de que a vivenda se atope ou non arrendada a un inquilino que a destine a vivenda permanente. As contraprestacións liquidaranse a Sareb cunha frecuencia trimestral.

O IGVS pagará a contraprestación, con cargo á aplicación orzamentaria 07.81.451C.209 prevista nos orzamentos do IGVS para o ano 2015, distribuídos nas seguintes anualidades tendo en conta a estimación de cesión das vivendas previstas no Plan de Vivenda de Galicia 2015-2020.

2015 viviendas)	37.500,00 € (50
2016 viviendas)	78.750,00 € (70
2017 viviendas)	90.000,00 € (80
2018 viviendas)	112.500,00 € (100
2019	37.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>356.250,00 €</b>

2.3 Establécese un período de carencia para o pago das contraprestacións de tres meses. Devandito período de carencia comezará a computarse no momento da firma do contrato de cesión.

2.4 Durante a totalidade do prazo de vixencia do contrato suscrito, a distribución dos gastos entre as partes efectuarase da seguinte forma:

A conta de Sareb :

- Gastos de seguros (danos e responsabilidade civil).
- Gastos de comunidade.
- IBI, taxas e tributos vinculados á propiedade das vivendas.
- Todos aqueloutros gastos necesarios derivados da actuación inicial de posta en aluguer das vivendas baleiras para garantir as condicións de habitabilidade.





habitabilidad.

- Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan un carácter extraordinario.
- Adecuaciones para la recomercialización.

A cuenta del IGVS:

- El gasto correspondiente a la obtención de la cédula de habitabilidad de la vivienda (si resultara necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera).
- Gastos de mantenimiento ordinario de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas), reparaciones ordinarias necesarias y asistencia técnica al arrendatario.
- Medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías.
- Gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc).

2.5 El contrato de cesión entre Sareb y el IGVS tendrá una duración de 4 años, al término de los cuales, y según proceda en cada caso, la Comunidad garantizará que:

- las viviendas serán devueltas a Sareb vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que Sareb pueda tomar plena posesión de las mismas; o
- Sareb, o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la subrogación, que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.

2.6 El IGVS se compromete a informar a Sareb, con periodicidad mensual, de la situación de todos los inmuebles cedidos en lo referente a las altas realizadas, regularizaciones efectuadas, ocupación, tasas de mora, ingresos por alquileres y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir.

- Gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas) e reparacións necesarias, cando teñan un carácter extraordinario.
- Adecuacións para a recomercialización.

A conta do IGVS:

- O gasto correspondente á obtención da cédula de habitabilidade da vivenda (se resultase necesario).
- Certificado de eficiencia enerxética (se non existise).
- Gastos de mantemento ordinario das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas), reparacións ordinarias necesarias e asistencia técnica ao arrendatario.
- Medidas que resulten necesarias para a prevención da ocupación ilexítima nas vivendas baleiras.
- Gastos propios de xestión e administración dos alugueiros (administración, contabilidade, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc).

2.5 O contrato de cesión entre Sareb e o IGVS terá unha duración de 4 anos, ao termo dos cales, e segundo proceda en cada caso, a Comunidade garantizará que:

- as vivendas serán devoltas a Sareb baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que Sareb poida tomar plena posesión das mesmas; ou
- Sareb, ou a sociedade que esta determine, se subrogará no contrato de arrendamento que nesa data estea vixente, aínda que será condición da subrogación, que o arrendatario se atope ao corrente de pago da renda no momento en que dita subrogación teña lugar.


2.6 O IGVS comprométese a informar ao Sareb, con periodicidade mensual, da situación de todos os inmobles cedidos no referente ás altas realizadas, regularizacións efectuadas, ocupación, taxas de mora, ingresos por alugueiros e calquera outros detalles que a Comisión de Seguimento deste Convenio considere oportuno engadir.



2.7 En el supuesto de que los poseedores u ocupantes de las viviendas no regularicen su situación mediante la formalización de un contrato de alquiler, el IGVS deberá remitir a Sareb un informe sobre la situación social de los ocupantes y las condiciones de la vivienda. Una vez recibido el informe, podrá extenderse el plazo de carencia previsto en la cláusula 2.3 en dos meses adicionales si concurrieran circunstancias que así lo justificasen, lo que será apreciado por la Comisión de Seguimiento del Convenio. Si al término del plazo de carencia extendido no se hubiera conseguido la regularización de los ocupantes, el IGVS lo notificará a la Sareb, junto con los informes preceptivos, siendo devueltas las viviendas, sin cargo alguno al IGVS, sin que en ningún caso el número de viviendas objeto de devolución pueda exceder del 50% de las que fueron cedidas ocupadas.

2.8 En el supuesto que los arrendatarios de las viviendas desistan del contrato, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva del inmueble durante la vigencia del convenio, el IGVS pondrá en conocimiento de la Sareb este hecho, siendo opción de Sareb recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización de un nuevo contrato de alquiler con terceras personas, operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación, tal y como se dispone en la cláusula 2.3.

2.9 Los contratos de cesión en usufructo viviendas que menciona la cláusula 2.1 se firmarán en un plazo total no superior a 6 meses. En el caso de que los citados contratos hubieran de firmarse de forma escalonada, esta circunstancia y el número de viviendas incluidas en cada fase quedará a discreción de Sareb.



**Tercera. Características del alquiler asequible a particulares.**

- 3.1. Sareb consiente que IGVS arriende las viviendas a particulares, personas físicas de su elección, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta cláusula.
- 3.2. Las características que deberá cumplir el contrato de arrendamiento que el IGVS formalice con los particulares interesados en condiciones de alquiler asequible serán:

- i) el importe de la renta por alquiler no podrá ser superior a 400 euros.

2.7 No caso de que los poseedores u ocupantes de las viviendas no regularicen su situación mediante la formalización de un contrato de alquiler, o IGVS deberá remitir a Sareb un informe sobre la situación social de los ocupantes y las condiciones de la vivienda. Una vez recibido el informe, podrá extenderse el plazo de carencia previsto en la cláusula 2.3 en dos meses adicionales si concurren circunstancias que así lo justificasen, o que será apreciado por la Comisión de Seguimiento del Convenio. Se al termo do prazo de carencia estendido non se conseguiu a regularización dos ocupantes, o IGVS notificará a Sareb, xunto cos informes preceptivos, sendo devoltas as vivendas, sen cargo algún ao IGVS, sen que en ningún caso o número de vivendas obxecto de devolución poida exceder do 50% das que foron cedidas ocupadas.

2.8 No suposto que os arrendatarios das vivendas desistan do contrato, e a condición de que se produza a entrega física das chaves e da posesión efectiva do inmueble durante a vixencia do convenio, o IGVS poñerá en coñecemento da Sareb este feito, sendo opción do Sareb recuperar a vivenda baleira ou autorizar a formalización dun novo contrato de aluguer con terceiras persoas, operando neste caso a carencia de tres meses para o pago da contraprestación, tal e como se dispón na cláusula 2.3.

2.9 Os contratos de cesión en usufruto das vivendas que menciona a cláusula 2.1 asinaranse nun prazo total non superior a 6 meses. No caso de que os citados contratos se asinaran de forma graduada, esta circunstancia e o número de vivendas engadidas en cada fase quedará a discreción do Sareb.

**Tercera. Características do aluguer alcanzable a particulares.**

- 3.1. Sareb consiente que o IGVS arrende as vivendas a particulares, persoas físicas da súa elección, sempre que se cumpran as condicións establecidas nesta cláusula.
- 3.2. As características que deberá cumprir o contrato de arrendamento que o IGVS formalice cos particulares interesados en condicións de aluguer alcanzable serán:

- i) o importe da renda por aluguer non poderá ser superior a 400 euros.





- |  |  |
|--|--|
| <p>ii) el importe de la renta no superará el 30% de los ingresos netos actuales de la unidad familiar de los futuros inquilinos, y</p> <p>iii) con carácter general, no se repercutirán al arrendatario gastos adicionales de la vivienda.</p> <p>iv) cumplirá con los requerimientos de la obligación de depósito y regularización de las fianzas ante los organismos competentes.</p>  | <p>ii) o importe da renda non superará o 30% dos ingresos netos actuais da unidade familiar dos futuros inquilinos, e</p> <p>iii) con carácter xeral, non se repercutirán aos arrendatario gastos adicionais da vivenda.</p> <p>iv) cumprirá cos requirimentos da obrigaón de depósito e regularización das fianzas ante os organismos competentes.</p>  |
| <p>3.3. El IGVS llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas, intervendrá como arrendadora en los contratos de arrendamiento que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas.</p>  | <p>3.3. O IGVS levará a cabo os procesos de adxudicación das vivendas, intervirá como arrendadora nos contratos de arrendamento que suscriban as persoas físicas que resulten adxudicatarias e xestionará o cobro das rendas aos arrendatarios das vivendas.</p>   |
| <p>3.4. La selección de inquilinos por parte del IGVS atenderá a los criterios que ésta determine en el marco de su política de vivienda, sin perjuicio de las ayudas al alquiler que pudieran corresponderles por aplicación del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 u otras ayudas o subsidios similares concedidos por las Administraciones Públicas competentes.</p>   | <p>3.4. A selección de inquilinos por parte do IGVS atenderá aos criterios que esta determine no marco da súa política de vivenda, sen prexuízo das axudas ao aluguer que puidesen corresponderlles por aplicación do Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016 ou outras axudas ou subsidios similares concedidos polas Administracións Públicas competentes.</p>  |
| <p>3.5. El IGVS inspeccionará y controlará el estado posesorio o de ocupación de las viviendas, comprobando asimismo que los arrendatarios se encuentren al corriente de pago de la renta, realizará una adecuada gestión y administración de las viviendas, atendiendo a las solicitudes de los arrendatarios y a las solicitudes de reparaciones técnicas y mantenimiento necesario para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad e instará, en los casos en que proceda y de acuerdo con el protocolo que a este respecto establezca la Comisión de Seguimiento de este Convenio, cualquier acción judicial pertinente, promoviendo, en su caso el oportuno procedimiento judicial de desahucio por falta de pago, o cualquier otra actuación que resulte necesaria recuperar la posesión del inmueble en el supuesto de ocupación ilegítima de la vivienda. A tal efecto Sareb se compromete a aportar documentación precisa y prestar la oportuna colaboración.</p> | <p>3.5. O IGVS inspeccionará e controlará o estado posesorio ou de ocupación das vivendas, comprobando así mesmo que os arrendatarios se atopen ao corrente de pago da renda, realizará unha adecuada xestión e administración das vivendas, atendendo ás solicitudes dos arrendatarios e ás solicitudes de reparacións técnicas e mantemento necesario para o mantemento das condicións de habitabilidade e instará, nos casos en que proceda e de acordo co protocolo que a este respecto estableza a Comisión de Seguimento deste Convenio, calquera acción xudicial pertinente, promovendo, no seu caso o oportuno procedemento xudicial de desafiuzamento por falta de pago, ou calquera outra actuación que resulte necesaria recuperar a posesión do inmueble no suposto de ocupación ilexítima da vivenda. Para ese efecto o Sareb comprométese a achegar documentación precisa e prestar a oportuna colaboración.</p> |





- 3.6. Los gastos de gestión de los alquileres corresponden al IGVS y se satisfarán con cargo a la diferencia entre la contraprestación total a percibir por Sareb, en concepto de cesión de las viviendas y las rentas por alquiler percibidas de los inquilinos particulares de las viviendas que hayan sido efectivamente arrendadas.

**Cuarta. Características de las viviendas objeto de la cesión.**

- 4.1 Corresponderá a Sareb seleccionar las viviendas que serán ofrecidas en régimen de cesión temporal del usufructo al IGVS, de modo que no se ponga en cuestión el cumplimiento de los mandatos legales a los que está sujeta.
- 4.2 Las viviendas vacías propuestas para su cesión, que pueden ser libres o sujetas a algún régimen de protección pública, deberán disponer de cédula de habitabilidad o calificación vigente. De ser necesaria una inversión para garantizar su habitabilidad, Sareb asumirá su coste hasta un máximo de 600€/vivienda. De superarse este límite Sareb podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.
- 4.3 El IGVS comprobará que las viviendas vacías propuestas para su cesión por Sareb reúnen las condiciones adecuadas para su uso inmediato e informará a Sareb de cualesquiera inversiones adicionales que fuesen necesarias para ello.
- 4.4 Las viviendas ocupadas propuestas para su cesión serán revisadas, una vez cedidas por Sareb, por parte del IGVS para determinar la situación social de los ocupantes y su posibilidad de regularizar su situación en forma de arrendamiento de los descritos en el presente convenio. De los resultados de esta revisión, el IGVS dará cuenta a Sareb por medio de un informe escrito.
- 4.5 Los suministros de luz, agua y gas serán dados de alta por las personas arrendatarias de las viviendas o, en su caso, por el IGVS. Los consumos de suministros deberán ser asumidos por los arrendatarios.

**Quinta. Comisión de Seguimiento**

- 5.1 Se constituye una Comisión de seguimiento, integrada como mínimo por dos representantes de cada una de las partes del presente convenio. Esta Comisión se reunirá a petición de cualquiera de ambas partes y por lo menos dos veces al año. Ante una petición de reunión por escrito de una de las dos partes, esta deberá producirse en

- 3.6. Os gastos de xestión dos alugueiros corresponden ao IGVS e satisfaranse con cargo á diferenza entre a contraprestación total a percibir polo Sareb, en concepto de cesión das vivendas e as rendas por aluguer percibidas dos inquilinos particulares das vivendas que fosen efectivamente arrendadas.

**Cuarta. Características das vivendas obxecto da cesión.**

- 4.1 Corresponderá a Sareb seleccionar as vivendas que serán ofrecidas en réxime de cesión temporal do usufructo ao IGVS, de modo que non se poña en cuestión o cumprimento dos mandatos legais aos que está suxeita.
- 4.2 As vivendas baleiras propostas para a súa cesión, que poden ser libres ou suxeitas a algún réxime de protección pública, deberán dispoñer de cédula de habitabilidade ou cualificación vixente. De ser necesaria un investimento para garantir a súa habitabilidade, Sareb asumirá o seu custo ata un máximo de 600€/vivienda. De superarse este límite o Sareb poderá optar por deixar a vivenda fora do alcance do presente convenio.
- 4.3 O IGVS comprobará que as vivendas baleiras propostas para a súa cesión polo Sareb reúnen as condicións adecuadas para o seu uso inmediato e informará ao Sareb de calquera investimentos adicionais que fosen necesarias para iso.
- 4.4 As vivendas ocupadas propostas para a súa cesión serán revisadas, unha vez cedidas polo Sareb, por parte do IGVS para determinar a situación social dos ocupantes e a súa posibilidade de regularizar a súa situación en forma de arrendamento dos descritos no presente convenio. Dos resultados desta revisión, o IGVS dará conta a Sareb por medio dun informe escrito.
- 4.5 As subministracións de luz, auga e gas serán dados de alta polas persoas arrendatarias das vivendas ou, no seu caso, polo IGVS. Os consumos de subministracións deberán ser asumidos polos arrendatarios.

**Quinta. Comisión de Seguimento**

- 5.1 Constitúese unha Comisión de seguimento, integrada como mínimo por dous representantes de cada unha das partes do presente convenio. Esta Comisión reunirase a petición de calquera de ambas as partes e polo menos dúas veces ao ano. Ante unha petición de reunión por escrito dunha das dúas partes, esta deberá producirse nun prazo



- un plazo no superior a 15 días naturales.
- 5.2 Las funciones de la Comisión de Seguimiento serán las siguientes:
- i.) Efectuar el seguimiento del grado de cumplimiento de los objetivos del presente convenio y de los compromisos de las partes.
  - ii.) Velar para que se cumplan las finalidades para las que se arrienda el uso de las viviendas objeto del convenio.
  - iii.) Resolver, en primera instancia, las controversias que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del convenio.
- 5.3 Las decisiones de la Comisión de seguimiento se adoptarán por unanimidad.

#### **Sexta. Vigencia**

Este convenio estará vigente durante el plazo de 4 años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse por periodos de un año por acuerdo expreso de las partes, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este Convenio, y que a la fecha de expiración del convenio se encuentren al corriente de pago. En ese caso, se atenderá a la vigencia establecida en el contrato.

#### **Séptima. Confidencialidad**

- 7.1. Sareb y el IGVS se obligan a mantener la confidencialidad sobre los asuntos de los que tengan conocimiento por razón de esta colaboración, y no podrán darles difusión sin la autorización expresa y por escrito de la otra parte.
- 7.2. Ambas partes se comprometen a utilizar toda la información a la que tengan acceso con ocasión o en ejecución de este acuerdo, únicamente dentro del marco de este Convenio. Por lo tanto, la revelación de la información confidencial por parte de cualquiera de las partes podrá dar lugar a las responsabilidades correspondientes.
- 7.3. En las comunicaciones que pudieran realizarse entre Sareb y el IGVS en relación con datos de carácter personal o especialmente protegidos, ambas partes actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

- non superior a 15 días naturais.
- 5.2 As funcións da Comisión de Seguimento serán as seguintes:
- i.) Efectuar o seguimento do grao de cumprimento dos obxectivos do presente convenio e dos compromisos das partes.
  - ii.) Velar para que se cumpran as finalidades para as que se arrenda o uso das vivendas obxecto do convenio.
  - iii.) Resolver, en primeira instancia, as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.
- 5.3 As decisións da Comisión de seguimento adoptaranse por unanimidade.

#### **Sexta. Vixencia**

Este convenio estará vixente durante o prazo de 4 anos, a contar desde a data da súa firma, e poderá prorrogarse por períodos dun ano por acordo expreso das partes, sen prexuízo da vixencia independente dos contratos de arrendamento que se formalizaron, por mor da operatividade deste Convenio, e que á data de expiración do convenio atópanse ao corrente de pago. Nese caso, atenderase á vixencia establecida no contrato.

#### **Sétima. Confidencialidade**

- 7.1. Sareb e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón desta colaboración, e non poderán darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte.
- 7.2. Ambas as partes comprométese a utilizar toda a información á que teñan acceso con ocasión ou en execución deste acordo, unicamente dentro do marco deste Convenio. Por tanto, a revelación da información confidencial por parte de calquera das partes poderá dar lugar ás responsabilidades correspondentes.
- 7.3. Nas comunicacións que puidesen realizarse entre Sareb e o IGVS en relación con datos de carácter persoal ou especialmente protexidos, ambas as partes actuarán de acordo coa Lei Orgánica 15/1999, de 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.



**Octava. Causas de Extinción**

Serán causas de extinción del Convenio las siguientes:

- i) el mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben, manifestado por escrito.
- ii) la imposibilidad legal o material de continuar con el objeto del convenio.
- iii) el incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas.
- iv) la denuncia de una de las partes, que habrá de hacerse con un mínimo de tres meses de antelación.
- v) la finalización del periodo de vigencia establecido en la cláusula Sexta, sin que medie acuerdo para prorrogarlo.
- vi) las causas generales establecidas en la legislación vigente.

**Novena. Resolución de conflictos**

9.1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente Convenio las resolverá la Comisión de Seguimiento.

9.2. A falta de acuerdo, en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, cada una de las partes de este Convenio se somete irrevocablemente, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, para el conocimiento y resolución de cualquier reclamación que pudiera derivarse del cumplimiento o interpretación del mismo.

Y en prueba de conformidad, firman este Convenio por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

**Oitava. Causas de Extinción**

Serán causas de extinción do Convenio as seguintes:

- i) o mutuo acordo das partes que o suscriben, manifestado por escrito.
- ii) a imposibilidade legal ou material de continuar co obxecto do convenio.
- iii) o incumprimento de calquera das súas cláusulas.
- iv) a denuncia dunha das partes, que haberá de facerse cun mínimo de tres meses de antelación.
- v) a finalización do período de vixencia establecido na cláusula Sexta, sen que medie acordo para prorrogalo.
- vi) as causas xerais establecidas na lexislación vixente.

**Novena. Resolución de conflitos**

9.1. As controversias que poidan expoñerse sobre a interpretación, modificación, efectos e resolución do presente Convenio as resolverá a Comisión de Seguimento.

9.2. A falta de acordo, na medida en que tal submisión resulte legalmente admisible, cada unha das partes deste Convenio sométese irrevocablemente, á xurisdición dos Xulgados e Tribunais de Madrid capital, para o coñecemento e resolución de calquera reclamación que puidese derivarse do cumprimento ou interpretación do mesmo.

E en proba de conformidade, asinan este Convenio por duplicado e a un só efecto no lugar e data arriba indicados.

Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e  
Infraestruturas e Presidenta do Instituto  
Galego da Vivenda e Solo



Ethel María Vázquez Mourelle

Secretario General del SAREB



Oscar García Maceiras



Anexo I

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN EN  
USUFRUCTO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y  
GESTIÓN DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

En [insertar lugar] a [insertar fecha]

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. [insertar nombre del representante del IGVS], en su condición de [insertar cargo] que actúa en nombre y representación del IGVS (en adelante "IGVS"), con CIF G6550004C y domicilio en [insertar], condición que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por acuerdo de [insertar datos identificativos del acuerdo] y en uso de las facultades otorgadas por [insertar referencia normativa].

De otra parte, D./Dña. [insertar nombre del representante de Sareb], que actúa en nombre y representación la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "Sareb"), con CIF A-86602158 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, condición que ostenta en virtud [insertar referencia a acuerdo del Consejo y poderes].

Las partes se reconocen recíprocamente plena capacidad legal de contratar y obligarse y

MANIFIESTAN

I.- Que en fecha ..... se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y el IGVS para la gestión por parte de esta última de viviendas propiedad de Sareb (en adelante "Convenio") con el fin de destinarlas a alquiler asequible y paliar el problema social de escasez de oferta de vivienda.

II.- Que la cláusula segunda del convenio establece que Sareb y el IGVS firmarán uno o varios contratos, ajustados al modelo que se incluye en el Anexo I del Convenio, por el que Sareb cederá en usufructo cada una de las viviendas detalladas en este contrato.

III.- Que Sareb es propietaria de las viviendas que constan en el **Apéndice** del presente contrato.

Anexo I

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN EN  
USUFRUCTO PARA A ADMINISTRACIÓN E  
XESTIÓN DE VIVENDAS DESOCUPADAS

En [insertar lugar] a [insertar data]

REUNIDOS

Dunha parte, D./Dna. [insertar nome do representante do IGVS], na súa condición de [insertar cargo] que actúa en nome e representación do IGVS (en diante "IGVS"), con CIF G6550004C e domicilio en [insertar], condición que ostenta en virtude do nomeamento efectuado por acordo de [insertar datos identificativos do acordo] e en uso das facultades outorgadas por [insertar referencia normativa].

Doutra parte, D./Dna. [insertar nome do representante de Sareb], que actúa en nome e representación da Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria (en diante "Sareb"), con CIF A-86602158 e domicilio en Madrid, Paseo da Castellana, 89, condición que ostenta en virtude [insertar referencia a acordo do Consello e poderes].

As partes recoñécense recíprocamente plena capacidade legal de contratar e obrigarse e

MANIFESTAN

I.- Que en data ..... subscribiuse un Convenio de Colaboración entre Sareb e o IGVS para a xestión por parte desta última de vivendas propiedade do Sareb (en diante "Convenio") co fin de destinalas a aluguer alcanzable e paliar o problema social de escaseza de oferta de vivenda.

II.- Que a cláusula segunda do convenio establece que Sareb e o IGVS asinarán un ou varios contratos, axustados ao modelo que se inclúe no Anexo I do Convenio, polo que Sareb cederá en usufruto cada unha das vivendas detalladas neste contrato.

III.- Que Sareb é propietaria das vivendas que constan no **Apéndice** do presente contrato.



IV.- Que es de interés de Sareb ceder el usufructo de las viviendas indicadas en el mencionado Apéndice para que sean alquiladas y administradas por parte del IGVS, otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor del IGVS, de acuerdo con los siguientes

### PACTOS

#### Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor del IGVS el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias para alquilar y administrar dichas viviendas en régimen de alquiler asequible de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el convenio formalizado entre las dos partes en fecha .....

#### Segundo.- CONTRAPRESTACIONES

##### 2.1 Importe de las contraprestaciones

El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por el IGVS dependerá de si la vivienda se encuentra o no ocupada en el momento de la cesión.

- En el supuesto de viviendas ocupadas de forma irregular, la contraprestación será fija y se establecerá en 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida.
- En caso de viviendas que se encuentren vacías en el momento de la cesión, la contraprestación se establecerá en una cuantía fija de 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida.

##### 2.2 Devengo y abono de las contraprestaciones

El abono de dichas contraprestaciones será independiente del hecho mismo de que la vivienda se encuentre o no arrendada a un inquilino que la destine a vivienda permanente. Las contraprestaciones se liquidarán a Sareb con una frecuencia trimestral.

Se establece un período de carencia de tres meses para el pago de las contraprestaciones, que comenzará a computarse en el momento de la firma del contrato de cesión.

#### Tercero.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

##### 3.1 Gestiones para el arrendamiento de la vivienda

El IGVS llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas que ofrezca y seleccione Sareb, intervendrá como arrendadora

IV.- Que é de interese do Sareb ceder o usufruto das vivendas indicadas no mencionado Apéndice para que sexan alugadas e administradas por parte do IGVS, outorgando, en consecuencia, contrato de usufruto a favor do IGVS, de acordo cos seguintes

### PACTOS

#### Primeiro.- OBXECTO

Sareb, na súa condición de propietaria, outorga a favor do IGVS o usufruto das vivendas indicadas no Apéndice do presente contrato para que realice as xestións necesarias para alugar e administrar ditas vivendas en réxime de aluguer alcanzable de acordo coas condicións establecidas aquí e no convenio formalizado entre as dúas partes en data .....

#### Segundo.- CONTRAPRESTACIÓNS

##### 2.1 Importe das contraprestacións

O montante da contraprestación pola devandita cesión a satisfacer polo IGVS dependerá de se a vivenda atópase ou non ocupada no momento da cesión.

- No suposto de vivendas ocupadas de forma irregular, a contraprestación será fixa e establecerase en 75 €/mes por cada vivenda ocupada cedida.
- En caso de vivendas que se atopen baleiras no momento da cesión, a contraprestación establecerase nunha contía fixa de 125 €/mes por cada vivenda baleira cedida.

##### 2.2 Devindicación e abono das contraprestacións

O abono das devanditas contraprestacións será independente do feito mesmo de que a vivenda se atope ou non arrendada a un inquilino que a destine a vivenda permanente. As contraprestacións liquidaranse a Sareb cunha frecuencia trimestral.

Establécese un período de carencia de tres meses para o pago das contraprestacións, que comezará a computarse no momento da firma do contrato de cesión.

#### Terceiro.- OBRIGACIÓNS DAS PARTES

##### 3.1 Xestións para o arrendamento da vivenda

O IGVS levará a cabo os procesos de adxudicación das vivendas que ofrezca e seleccione Sareb, intervirá como arrendadora nos



en los contratos de arrendamiento que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del convenio firmado en fecha ..... relativa a las características del alquiler asequible a particulares.

### 3.2 Distribución de los gastos de la vivienda

Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de los gastos entre las partes se hará de la siguiente forma:

A cuenta de Sareb:

- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.
- IBI, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
- Todos aquellos otros gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones de habitabilidad.
- Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan un carácter extraordinario.
- Adecuaciones para la re-comercialización.

A cuenta del IGVS:

- El gasto correspondiente a la obtención de la cédula de habitabilidad de la vivienda (si resultara necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera).
- Gastos de mantenimiento ordinario de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan carácter ordinario.
- asistencia técnica al arrendatario.
- Medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías.

contratos de arrendamiento que suscriban as persoas físicas que resulten adxudicatarias e xestionará o cobro das rendas aos arrendatarios das vivendas de acordo coas condicións establecidas na cláusula terceira do convenio asinado en data ..... relativa ás características do aluguer alcanzable a particulares.

### 3.2 Distribución dos gastos da vivenda

Durante a totalidade do prazo de vixencia do contrato suscrito, a distribución dos gastos entre as partes farase da seguinte forma:

A conta de Sareb :

- Gastos de seguros (danos e responsabilidade civil).
- Gastos de comunidade.
- IBI, taxas e tributos vinculados á propiedade das vivendas.
- Todos aqueloutros gastos necesarios derivados da actuación inicial de posta en aluguer das vivendas baleiras para garantir as condicións de habitabilidade.
- Gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas) e reparacións necesarias, cando teñan un carácter extraordinario.
- Adecuacións para a re-comercialización.

A conta do IGVS:

- O gasto correspondente á obtención da cédula de habitabilidade da vivenda (se resultase necesario).
- Certificado de eficiencia enerxética (se non existise).
- Gastos de mantemento ordinario das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas) e reparacións necesarias, cando teñan carácter ordinario.
- asistencia técnica ao arrendatario.
- Medidas que resulten necesarias para a prevención da ocupación ilexítima nas vivendas baleiras.







- Gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc.).

**3. 3 Desistimiento de los arrendatarios**

En el supuesto de que los arrendatarios de las viviendas desistan del contrato, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva del inmueble durante la vigencia del convenio, el IGVS pondrá en conocimiento de Sareb este hecho, siendo opción de esta última recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización de un nuevo contrato de alquiler con terceras personas, operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación, tal y como se dispone en el pacto 2.2.

**Cuarto.- PLAZO DEL CONTRATO**

El contrato de cesión entre Sareb y el IGVS tendrá una duración de 4 años.

**Quinto.- RESTITUCIÓN DE LA VIVIENDA**

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, el IGVS garantizará que:

- a) las viviendas serán devueltas a Sareb vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que ésta pueda tomar plena posesión de las mismas; o
- b) Sareb, o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.

**Sexto.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

**6.1 Resolución por incumplimiento del contrato**

Son causas de resolución del presente contrato el incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por las partes.

**6.2 Consecuencias del incumplimiento grave**

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes facultará a la otra a escoger entre una de las dos opciones siguientes:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato.
- b) Resolver el contrato, con resarcimiento de los daños y perjuicios y abono de los

- Gastos propios de gestión e administración dos alugueres (administración, contabilidade, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc.).

**3. 3 Desestimación dos arrendatarios**

No caso de que os arrendatarios das vivendas desistan do contrato, e a condición de que se produza a entrega física das chaves e da posesión efectiva do inmoible durante a vixencia do convenio, o IGVS poñerá en coñecemento do Sareb este feito, sendo opción desta última recuperar a vivenda baleira ou autorizar a formalización dun novo contrato de aluguer con terceiras persoas, operando neste caso a carencia de tres meses para o pago da contraprestación, tal e como se dispón no pacto 2.2.

**Cuarto.- PRAZO DO CONTRATO**

O contrato de cesión entre Sareb e o IGVS terá unha duración de 4 anos.

**Quinto.- RESTITUCIÓN DA VIVENDA**

Ao termo da cesión, e segundo proceda en cada caso, o IGVS garantizará que:

- a) as vivendas serán devoltas ao Sareb baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que esta poida tomar plena posesión das mesmas; ou
- b) Sareb, ou a sociedade que esta determine, se subrogará no contrato de arrendamento que nesa data estea vixente, aínda que será condición da subrogación que o arrendatario se atope ao corrente de pago da renda no momento en que dita subrogación teña lugar.

**Sexto.- CONSECUENCIAS DO INCUMPRIMENTO DAS OBRIGACIÓNS**

**6.1 Resolución por incumprimento do contrato**

Son causas de resolución do presente contrato o incumprimento grave das obrigacións asumidas polas partes.

**6.2 Consecuencias do incumprimento grave**

O incumprimento das obrigacións asumidas por calquera das partes facultará á outra a escoller entre unha das dúas opcións seguintes:

- a) Esixir o cumprimento do contrato.
- b) Resolver o contrato, con resarcimento dos danos e prexuízos e abono dos xuros.



intereses.

### **6.2 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto Quinto**

Si llegado término de la cesión (o expirado el contrato por otra causa), el cesionario no devuelve la posesión, o la devolución de la posesión no se ajusta a lo establecido en el pacto Quinto, se seguirán devengando a favor de Sareb las contraprestaciones previstas en el pacto Segundo.

#### **Séptimo.- LEY APLICABLE**

El presente contrato se regirá por la voluntad de las partes manifestada en éste contrato y en lo que no se prevea expresamente por lo que dispone el convenio firmado en fecha ..... y por el Código Civil (art. 467 y siguientes), relativo al usufructo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el usufructo se cede como intransmisible, por razón de la finalidad social y no será de aplicación lo previsto en el at. 491 Código Civil

#### **Octavo.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN**

Ambas partes designan como domicilio a efecto de notificaciones, el indicado en la comparecencia de este contrato.

#### **Noveno.- JURISDICCIÓN COMPETENTE**

9.1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente contrato las resolverá la Comisión de Seguimiento.

9.2. A falta de acuerdo, en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, cada una de las partes se somete irrevocablemente, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Como prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados anteriormente.

\_\_\_\_\_  
IGVS

\_\_\_\_\_  
Sareb

**Apéndice - Relación de viviendas objeto del contrato de usufructo**

### **6.2 Consecuencias do incumprimento das obrigacións do pacto Quinto**

Se chegado termo da cesión (ou expirado o contrato por outra causa), o cesionario non devuelve a posesión, ou a devolución da posesión non se axusta ao establecido no pacto Quinto, seguiranse devengando a favor do Sareb as contraprestacións previstas no pacto Segundo.

#### **Sétimo.- LEI APLICABLE**

O presente contrato rexeráse pola vontade das partes manifestada neste contrato e no que non se prevea expresamente polo que dispón o convenio asinado en data ..... e polo Código Civil (art. 467 e seguintes), relativo ao usufruto.

Non obstante o disposto no parágrafo anterior, o usufruto cédese como intransmisible por razón da finalidade social e non será de aplicación o previsto no at. 491 Código Civil

#### **Oitavo.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN**

Ambas as partes designan como domicilio a efecto de notificacións, o indicado na comparecencia deste contrato.

#### **Noveno.- XURISDICCIÓN COMPETENTE**

9.3. As controversias que poidan expoñerse sobre a interpretación, modificación, efectos e resolución do presente contrato as resolvera a Comisión de Seguimento.

9.4. A falta de acordo, na medida en que tal submisión resulte legalmente admisible, cada unha das partes sométese irrevocablemente, á xurisdición dos Xulgados e Tribunais de Madrid.

Como proba de conformidade, suscriben o presente contrato, por duplicado e a un só efecto, no lugar e data sinalados anteriormente.

\_\_\_\_\_  
IGVS

\_\_\_\_\_  
Sareb

**Apéndice - Relación de vivendas obxecto do contrato de usufruto**

*CSB*