

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., PARA LA CESIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ALQUILER SOCIAL.**

En Sevilla, a 21 de Junio de 2016.

**REUNIDOS**

De una parte, la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, representada por D. Felipe López García, en su doble condición de Consejero, que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por Decreto de la Presidenta 14/2015, de 17 de junio, por el que se designan los Consejeros y las Consejeras de la Junta de Andalucía, y de Presidente del Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que ostenta en virtud de los Estatutos por los que se rige la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, aprobados por Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, sobre constitución de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "SAREB"), con CIF A-86.602.158, y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, representada por D. José Gaspar González-Palenzuela González-Villegas, Director de Responsabilidad Social Corporativa, representación que ostenta en virtud del poder otorgado el 23 de julio de 2015, ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía actuando como sustituto D. Jesús Roa Martínez con el número 3.398 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 Comunidad Autónoma de Andalucía actúa de acuerdo con las competencias que en materia de vivienda establece el artículo 148.1.3.º de la Constitución Española, y que las ha asumido con carácter exclusivo en virtud de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo.

Por su parte, el Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, atribuye en su artículo 13 las competencias en materia de vivienda a la Consejería de Fomento y Vivienda.



Finalmente, el Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, adscribe, en su artículo 2.3, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) a la citada Consejería.

- 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.
  - 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 la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

SAREB entiende que la cesión en usufructo 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 por fases, ambas partes acuerdan que es necesario priorizar la cesión en usufructo de viviendas en las zonas donde la problemática social de la vivienda es más aguda.



Por las razones anteriores, y teniendo suficientes facultades para este acto, 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 la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y SAREB, que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas de propiedad de esta última al alquiler asequible bajo la gestión de la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

En este sentido, SAREB manifiesta su voluntad de ceder en usufructo a la Consejería de Fomento y Vivienda un número inicial de 400 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 arrendamiento en un rango de precios asequibles en dichas viviendas por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda a particulares.

1.2. Las viviendas objeto de este Convenio se situarán preferentemente en los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía con mayor demanda de vivienda, los cuales constan detallados en el Anexo I.

1.3. Las viviendas objeto de 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, habiendo 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. En todo caso, se procurará que al menos un 50% de las viviendas se encuentren vacías en el momento de la cesión.

1.4. La consecución de los fines de este Convenio podrá articularse por la Consejería de Fomento y Vivienda en colaboración con el resto de la Administración de la Junta de Andalucía o de los ayuntamientos donde estén situadas las viviendas, sin que ello modifique la condición de cesionario de las mismas de la Consejería de Fomento y Vivienda, que será la única 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 la Consejería de Fomento y Vivienda**

2.1. SAREB y la Consejería de Fomento y Vivienda firmarán uno o varios contratos, ajustados al modelo que se incluye en el Anexo II de este convenio, por el que SAREB cederá en usufructo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía cada una de las viviendas detalladas en dicho contrato.

2.2. El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 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.

Las contraprestaciones anteriores se entienden impuestos excluidos.

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.

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 repartirá de la siguiente forma:

A cuenta de SAREB:

- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.
- Impuestos, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
- Gastos necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.2.
- 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 de la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía:



- 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 necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.2.
- 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 la Consejería de Fomento y Vivienda tendrá una duración de 4 años, al término de los cuales, y según proceda en cada caso, la Comunidad garantizará que:

- a) 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
- 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 o se hayan interpuesto las acciones de reclamación de pago y/o recuperación de la posesión.

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 este Convenio, se seguirán devengando a favor de SAREB las contraprestaciones previstas en la cláusula 2.2.

2.6. La Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se compromete a informar a SAREB con periodicidad trimestral 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.

2.7. En el supuesto de que los poseedores u ocupantes irregulares de las viviendas no regularicen su situación mediante la formalización de un contrato de alquiler, la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 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 para viviendas ocupadas en el último párrafo de 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, la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía lo notificará a la SAREB, junto con los informes preceptivos, siendo devueltas las viviendas, sin cargo alguno a la Consejería de Fomento y Vivienda, 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 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, la Consejería de Fomento y Vivienda pondrá en conocimiento de SAREB dichos hechos, 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 el punto 2.3

2.9. Los contratos de cesión de viviendas que menciona la cláusula 2.1 se firmarán de forma escalonada en un plazo total no superior a 6 meses, no superándose en ningún caso el número de 400 viviendas cedidas. El número de viviendas incluidas en cada fase quedará a discreción de la Comisión de Seguimiento.

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

3.1. SAREB consiente en que la Consejería de Fomento y Vivienda que arriende, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las viviendas a particulares, personas físicas de su elección, con sujeción a lo establecido en la normativa sobre acceso a las viviendas protegidas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta cláusula.

3.2. Las características que deberá cumplir el contrato de arrendamiento que la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía formalice con los particulares interesados en condiciones de alquiler social serán:

- i) el importe de la renta por alquiler no podrá ser inferior a 150 euros mensuales ni superior a 400 euros.
- ii) el importe de la renta no superará el 30% de los ingresos netos actuales de la unidad familiar de los futuros inquilinos, y
- iii) con carácter general no se repercutirán al arrendatario gastos adicionales de la vivienda.
- iv) cumplirá con los requerimientos de la obligación de depósito y regularización de las fianzas ante los organismos competentes.

3.3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo previsto en la normativa autonómica que sea de aplicación

3.4. La Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, también 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. A tal efecto, la Consejería de Fomento y Vivienda efectuará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía la correspondiente encomienda de gestión, de conformidad con lo establecido en el artículo 106 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.



3.5. La Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, conforme a lo habilitado en la correspondiente encomienda de gestión, 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.

3.6. Los gastos de gestión de los alquileres corresponden a la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, conforme a lo habilitado en la correspondiente encomienda de gestión 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.

3.7. Los contratos de alquiler tendrán inicialmente una vigencia máxima de tres años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, transcurridos los cuales sólo podrán ser objeto de prórroga, por acuerdo de las partes.

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

4.1. Corresponderá a SAREB seleccionar las viviendas que serán ofrecidas en régimen de cesión de uso temporal a la citada Consejería, 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 y deberán reunir las condiciones para su uso inmediato. De ser necesaria una inversión para garantizar esto último, SAREB y la Consejería de Fomento y Vivienda asumirán su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda (esto es hasta 3.500 EUR/vivienda cada una de las partes). De superarse este límite, ambas partes podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.

4.3. La Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 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 de la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 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, la Consejería de Fomento y Vivienda 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 la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Los consumos de suministros deberán ser asumidos por los arrendatarios o personas alojadas.

#### **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 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 mismo se encuentren al corriente de pago o reclamada en los términos expresados en la cláusula 2.5.

#### **Séptima. Confidencialidad**

7.1. SAREB y la Consejería de Fomento y Vivienda 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 la Consejería de Fomento y Vivienda 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.

### **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. El presente Convenio queda excluido del ámbito del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo establecido en su artículo 4.1.d).

9.2. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente Convenio las resolverá la Comisión de Seguimiento prevista en la cláusula séptima.


9.3. Las cuestiones litigiosas a las que pueda dar lugar la interpretación y aplicación del presente Convenio que no hayan sido solucionadas por la Comisión de Seguimiento, serán resueltas de conformidad con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa

9.4. A falta de acuerdo, en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, las partes de este Convenio se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Sevilla.

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



Fdo.: D. Felipe López García



Fdo.: D. Gaspar Gonzalez-Palenzuela González-Villegas

## ANEXO I: MUNICIPIOS

SEVILLA	UMBRETE
CÓRDOBA	LEPE
MÁLAGA	MAIRENA DEL ALCOR
CÁDIZ	NÍJAR
SAN FERNANDO	HUÉRCAL-OVERA
JAÉN	RONDA
CHICLANA DE LA FRONTERA	PILAS
GRANADA	UTRERA
ALMERÍA	SANTA FE
ALGECIRAS	VÍCAR
HUELVA	BENALUP-CASAS VIEJAS
ISLA CRISTINA	ALMUÑÉCAR
PUERTO REAL	CASARES
TORREMOLINOS	MEDINA-SIDONIA
PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	BENACAZÓN
PUNTA UMBRÍA	PUENTE GENIL
ESTEPONA	VILLA DEL RÍO
LEBRIJA	VILLAFRANCA DE CÓRDOBA
SAN ROQUE	CÚLLAR VEGA
ALCALÁ DE GUADAÍRA	ALHAURÍN DE LA TORRE
RINCONADA, LA	BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, LA	CHURRIANA DE LA VEGA
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	CÁRTAMA
LUCENA	ATARFE
EJIDO, EL	CORIA DEL RÍO
ANTEQUERA	CUEVAS DEL ALMANZORA
ARMILLA	VERA
ROQUETAS DE MAR	JEREZ DE LA FRONTERA
ALMONTE	MIJAS
MARBELLA	VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN
MOTRIL	BENALMÁDENA
BORMUJOS	BURGUILLOS
AYAMONTE	DOS HERMANAS
ÚBEDA	PALOMARES DEL RÍO
SANLÚCAR LA MAYOR	
LINARES	
GUILLENA	
RINCÓN DE LA VICTORIA	
VÉLEZ-MÁLAGA	
CARTAYA	
FUENGIROLA	
MORÓN DE LA FRONTERA	
HUÉSCAR	



## ANEXO II

### MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO DE VIVIENDAS PARA SU ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN EN ALQUILER ASEQUIBLE

En [insertar lugar] a [insertar fecha]

#### REUNIDOS

De una parte, D./Dña. [insertar nombre del representante], en su condición de [insertar cargo] que actúa en nombre y representación de [insertar CA], (en adelante el Gobierno de insertar”), con CIF [insertar] 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 [insertar fecha] se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y el Gobierno de [insertar CA] para la gestión por parte de esta última de viviendas propiedad de Sareb (en adelante el “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 Gobierno de [insertar CA] firmarán uno o varios contratos, por los que Sareb cederá el 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.

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 [insertar CA],



otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor de [insertar CA], de acuerdo con los siguientes

## PACTOS

### Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor del Gobierno de [insertar CA] el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias para arrendar y administrar dichas viviendas en régimen de alquiler asequible de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el Convenio.

### Segundo.- CONTRAPRESTACIONES

#### 2.1 Importe de las contraprestaciones

El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por el Gobierno de [insertar CA] 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.

La contraprestación se entiende impuestos excluidos

#### 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 Gobierno de [insertar CA] llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas que ofrezca y seleccione Sareb, 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 de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del Convenio 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:

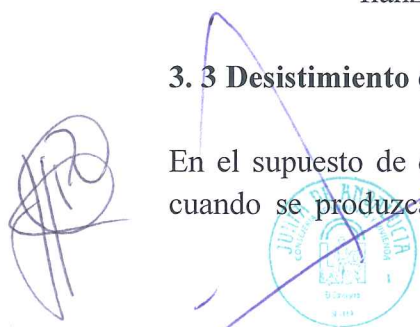
- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.
- Impuestos, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
- Gastos necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.2.
- Gastos de mantenimiento 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 de [insertar CA]:

- 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 necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.2.
- 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).

### **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 Gobierno de [insertar CA] , siempre y cuando no destine las mismas a alojamiento de personas en especiales circunstancias de protección, 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 la cláusula 2.3. del Convenio de Colaboración.

#### **Cuarto.- PLAZO DEL CONTRATO**

El contrato de usufructo tendrá una duración de 4 años.

#### **Quinto.- RESTITUCIÓN DE LA VIVIENDA**

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, el Gobierno de [insertar CA] 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. o que se haya iniciado el ejercicio de las acciones judiciales que procedan.

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

##### **6.1 Resolución por incumplimiento del contrato**

Además de las causas de extinción del Convenio previstas en la cláusula novena, 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 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 registrará por la voluntad de las partes manifestada en éste contrato y en lo que no se prevea expresamente por lo que dispone el Convenio y por el Código Civil (arts. 467 y siguientes), siempre que no se oponga a los pactos y fines del Convenio.

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 art. 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**

1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente contrato las resolverá la Comisión de Seguimiento.
2. A falta de acuerdo de la Comisión de Seguimiento, en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, cada una de las partes se someten a los órganos judiciales que resulten competentes según el Convenio.

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

Gobierno de [insertar CA]

Sareb



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