

## ANEXO - MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO

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 del [insertar institución], (en adelante “[insertar institución]” o el “Ayuntamiento”), 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, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante “SAREB”), con CIF [insertar datos], y domicilio en Madrid, [insertar datos], representada por D. [insertar datos], 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 se reconocen recíprocamente plena capacidad legal de contratar y obligarse y

### MANIFIESTAN

I.- Que en el día [insertar fecha] se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y [insertar institución] (en adelante el “Ayuntamiento”) para la gestión por parte de esta última de viviendas propiedad de Sareb (en adelante el “Convenio”) con el fin de destinarlas a emergencia social.

II.- Que en la cláusula segunda del Convenio se establece que Sareb y el Ayuntamiento firmarán uno o varios contratos, por los que Sareb cederá el usufructo de cada una de las viviendas detalladas en el 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/o administradas por parte del Ayuntamiento otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor de este Ayuntamiento, de acuerdo con los siguientes

### PACTOS

#### Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor del Ayuntamiento el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias para arrendar y/o administrar dichas viviendas 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 **Ayuntamiento** 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 anterior 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 las contraprestaciones establecidas de:

- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato, que en el momento de la cesión estén vacías, la contraprestación se devengará a los 3 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.
- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato, que en el momento de la cesión estén ocupadas, la contraprestación se devengará a los 6 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.

## **Tercero.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

### **3.1 Gestiones para la gestión y/o arrendamiento de la vivienda**

El **Ayuntamiento** llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas cedidas por Sareb, y en su caso 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.

### **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:

Serán de cuenta de Sareb los gastos siguientes:

- La cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.
- Cuotas de la comunidad de propietarios.
- Los gastos y reparaciones que tengan carácter extraordinario.

Serán de cuenta del **Ayuntamiento**, el resto de los gastos, entre otros, los siguientes:

- Cédula de habitabilidad (si no existiera y fuese necesario).
  - Certificado de eficiencia energética (si no existiera y fuese necesario).
  - Gastos ordinarios, derivados del uso diario de la vivienda y destinados al mantenimiento de la misma y de sus condiciones de habitabilidad (zonas privativas) y cualquier otro tipo de reparación ordinaria.
- En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.
- Medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías (vigilancia).
  - Gastos propios de gestión y administración de las viviendas (contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas si se arrendasen las viviendas, etc).
  - Cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 61.1 c) de TRLRHL), sin perjuicio de la aplicación de bonificaciones en la cuota

### **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 Ayuntamiento pondrá en conocimiento de Sareb este hecho, proponiendo, en el caso que tenga una persona y/o familia en riesgo de exclusión residencial, la firma de un nuevo contrato de alquiler con tercera persona siendo opción de Sareb recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización del nuevo contrato de alquiler, aportando, en el caso que tenga una persona y/o unidad familiar en riesgo de exclusión residencial, un nuevo contrato de alquiler con tercera personas, no operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación.

#### **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 Ayuntamiento 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 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 de usufructo 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 lo previsto en el Código Civil (arts. 467 y siguientes).

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 del 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, las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales 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.

Fdo: [insertar nombre]  
[insertar institución]

Fdo: [insertar nombre]  
SAREB

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