



CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO

En Amposta a fecha de firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento de Amposta, representada por D. Adam Tomàs [REDACTED] en nombre y representación del Ayuntamiento de Amposta, con domicilio social en la Plaça de l'Ajuntament, 3-4 de Amposta y con [REDACTED], facultado para la firma del convenio por el Pleno de la Corporación en sesión del día 28 de marzo de 2022.

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "SAREB"), con CIF [REDACTED], y domicilio en Madrid, calle Costa Brava, [REDACTED], representada por D.ª Ana Múgica [REDACTED], Directora de Porfolio Vivienda Asequible y Social, representación que ostenta en virtud del poder otorgado ante el Notario de Madrid D. Luis Manuel [REDACTED] en fecha 22 de julio de 2021, con el número 742 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40.523, Folio 166, Hoja 549293 inscripción 516. Conjuntamente, las "Partes".

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

MANIFIESTAN

I.- Que en el día 29 de abril de 2021 se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y el Ayuntamiento de Amposta (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 de cesión en usufructo, 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 de cesión en usufructo.

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 cesión en 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 de cesión en usufructo 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 en usufructo a satisfacer por el Ayuntamiento de Amposta será una cantidad fija mensual, por cada una de las unidades, y que ascenderá, a 125 €/mes, por cada vivienda que en el momento de la cesión esté vacía, y 75 €/mes por cada vivienda que en el momento de la cesión esté ocupada, revisable de conformidad con lo estipulado en el punto 1.2 anterior. Este importe podrá ser modificado por acuerdo entre las Partes.

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 de cesión en usufructo, 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 cesión en usufructo.
- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato de cesión en usufructo, 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 cesión en 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 de cesión en usufructo, 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 de arrendamiento, 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 DE CESIÓN EN USUFRUCTO



El contrato de cesión en usufructo tendrá una duración máxima de 4 años, no pudiendo sobrepasar la fecha de término del Convenio al amparo del cual el contrato de cesión en usufructo ha sido acordado.

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 de cesión en usufructo

Son causas de resolución del presente contrato de cesión en usufructo 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 de cesión en usufructo.
- b) Resolver el contrato de cesión en usufructo, con resarcimiento de los daños y perjuicios y abono de intereses.

6.3 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto Quinto

Si llegado término de la cesión (o expirado el contrato de cesión en usufructo 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 este contrato de cesión en usufructo 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 de cesión en usufructo.

Noveno.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

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

9.2. 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 de cesión en usufructo, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados anteriormente.

Adam Tomàs [REDACTED] - DNI
[REDACTED] (TCAT)
2022.04.11 13:18:43 +02'00'

Fdo: Adam Tomàs [REDACTED]
[REDACTED]

ANA MUGICA

[REDACTED] - DNI

FIRMA

[REDACTED]
SAREB

Firmado digitalmente
por ANA MUGICA

[REDACTED] - DNI
[REDACTED] FIRMA

Fecha: 2022.05.03
20:13:36 +02'00'

Apéndice - Relación de viviendas objeto del contrato de usufructo

ID	Status	SERVICER	Provincia	Municipio	REF CATASTRAL	Finca Registral	Vía	Nombre de la vía	Portal	Planta	Puerta	NOTA SIMPLE	LLAVES
549977	VACIA	HAYA	TARRAGONA	AMPOSTA	5594301BF9059D0009XT	47072	CL	GONGORA	3	2	3	SI	SI
522762	VACIA	HAYA	TARRAGONA	AMPOSTA	5594301BF9059D0011ZR	47074	CL	GONGORA	3	3	2	SI	SI

ANA MUGICA Firmado digitalmente
ELORZA - DNI por ANA MUGICA
30689639A ELORZA - DNI
FIRMA 30689639A FIRMA
Fecha: 2022.05.03
20:14:29 +02'00'