

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E A ENTIDADE ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. PARA FACILITAR A PERMANENCIA NAS SÚAS VIVENDAS DAS PERSOAS AFECTADAS POR EXECUCIÓNS HIPOTECARIAS, POR DESAFIUZAMENTOS POLA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E EN VIRTUDE DOUTRAS POLÍTICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.

Santiago de Compostela, 4 de abril 2025

REUNIDOS

Dunha parte, María Martínez Allegue, conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, en virtude das atribucións que lle confire o Decreto 44/2024, do 14 de abril, do seu nomeamento (DOG núm. 73, do 14 de abril), na súa calidade de presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS), con NIF núm. Q6550004C e domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña), Polígono de Fontiñas, Área Central, s/n. A citada representación venlle conferida en virtude do artigo 4 do Decreto 143/2024, do 20 de maio, polo que se establece a estrutura orgánica do dito organismo autónomo (DOG nº 101, do 27 de maio).

Doutra parte, Alberto Aydillo Astorga, maior de idade, veciño da Coruña, con NIF núm. ****351**, en nome e representación da entidade ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. (en adiante, ABANCA), domiciliada en Betanzos (A Coruña), CL. Cantón Claudino Pita, 2, e con NIF número A70302039; inscrita no Rexistro Mercantil de A Coruña, tomo 3.426 da Sección Xeneral, folio 1, folla número C-47.803, inscrición 1ª; actúa en virtude de apoderamento, segundo resulta da escritura autorizada polo Notario da Coruña Don Víctor José Peón Rama, o día 6 de xullo de 2018, quen actuou en substitución e para o protocolo de seu compañeiro Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, baixo o número 1.614 do seu protocolo.

MANIFESTAN

I.- A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia, 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 alugueiro.

En concreto, o artigo 88.2 da citada lei indica que *“as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en alugueiro, 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. Para paliar as situacións de vulnerabilidade que están a vivir as familias afectadas por procesos de execución hipotecaria como consecuencia da falta de pagamento das cotas hipotecarias, tanto o IGVS como ABANCA coinciden na necesidade de formalizar un convenio de colaboración coa finalidade de evitar o desaloxo das familias que están a ocupar as vivendas en virtude dos contratos de alugueiro social asinados co IGVS.

III. Por outra parte, nos últimos anos xurdiron novas necesidades de aloxamento temporal para colectivos que precisan dun acceso inmediato á vivenda. Por todo isto, tanto o IGVS como ABANCA entenden que é necesario colaborar na posta a disposición de vivendas por razóns humanitarias, para cubrir necesidades imprevistas e urxentes de aloxamento temporal de persoas, familias e colectivos en situacións de emerxencia.

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

CLÁUSULAS

Primeira.- Obxecto

O obxecto deste convenio é establecer as condicións de colaboración entre IGVS e ABANCA que permitan a consecución das seguintes actuacións:

- A) Posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria instados por ABANCA e amparadas en convenios anteriores asinados por ambas entidades.
- B) Posibilitar a permanencia nas vivendas cedidas en usufruto por ABANCA a aquelas persoas que foron realoxadas nelas en base a contratos de arrendamento celebrados co IGVS.
- C) Destinar durante un tempo determinado vivendas baleiras propiedade de ABANCA, para dar cobertura a persoas e colectivos afectados por situacións der emerxencia e de especial dificultade ao acceso inmediato á vivenda.

Segunda.- Obrigas das partes.

2.1 No ámbito das actuacións sinaladas na letra A da Cláusula Primeira:

Para posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por un procedemento de execución hipotecaria, formalizarase un acordo entre ABANCA e o IGVS, no que a entidade bancaria permitirá a ocupación da vivenda polos actuais ocupantes por un período de tres anos, a contar desde a finalización do contrato de usufruto formalizado en convenios anteriores asinados por ambas entidades, percibindo do IGVS, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda. O IGVS, pola súa parte, asumirá o compromiso de que as persoas ocupantes da vivenda paguen os gastos necesarios para o mantemento das súas condicións de habitabilidade, así como a renda determinada polo citado organismo, a cal será fixada tomando como base de cálculo os criterios determinados para o Programa de realoxo, sen que en ningún caso o seu importe poda ser superior a 250 euros mensuais. A renda revisarase anualmente, en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupen a vivenda.

Para acollerse a esta posibilidade de permanencia, deberanse cumprir os seguintes requisitos:

- Que se trate da única vivenda da unidade familiar dos ocupantes e, a súa vez, que esta constitúa a residencia habitual e permanente do debedor hipotecario inicial ao que se lle adxudicou.

- Que os ingresos ponderados da unidade familiar non sexan superiores a 4 veces o indicador Público de Rendas de Efectos Múltiples (IPREM). Para a ponderación seguirase o seguinte baremo, en función do número de membros que a integran:

Número de membros da unidade familiar	Ingresos máximos €/ano	Número de veces IPREM
1	12.600,00	1,50
2	16.800,00	2,00
3	21.000,00	2,50
4	25.200,00	3,00
5	29.400,00	3,50
6	33.600,00	4,00

- Entenderase por unidade familiar aos efectos do establecido no apartado anterior os seguintes:

a) Se fose unha persoa, deberá ser necesariamente a debedora hipotecaria.

b) A unidade familiar de dúas ou máis persoas deberá estar composta pola debedora hipotecaria, e no seu caso polo seu cónxuxe ou parella de feito inscrita, e parentes economicamente dependentes, que sexan ascendentes ou descendentes directos.

Os beneficiarios das medidas previstas nesta cláusula deberán acreditar cada ano ante o IGVS que seguen a cumprir os requisitos exixidos.

Aínda concorrendo os citados requisitos, poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude de informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas de comunidade e/ou do contrato de alugueiro social ou causaron danos na vivenda.

2.2. No ámbito das actuacións sinaladas na letra B da Cláusula Primeira:

Para posibilitar a permanencia nas vivendas obxecto de cesión das persoas adxudicatarias con contratos de alugueiro social vixente, formalizarase un acordo entre ABANCA e o IGVS, de tal xeito que a entidade bancaria cederá en usufruto ao IGVS as vivendas, por un período máximo de tres anos máis, a contar desde o vencemento do contrato de alugueiro formalizado sobre as mesmas, percibindo do citado organismo autónomo, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida.

Para acollerse a esta posibilidade de permanencia, deberanse cumprir os seguintes requisitos:

- Que se trate da mesma unidade familiar á que se lle facilitou inicialmente o realoxo na vivenda, que esta sexa a única da que dispoña, por calquera título, e que, á súa vez, constitúa a súa residencia habitual e permanente.
- Que os adxudicatarios sigan a cumprir, no momento da renovación do contrato, os requisitos de dificultade de acceso á vivenda que motivaron a súa adxudicación.

Aínda concorrendo os citados requisitos, poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude do informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas da comunidade e/do contrato de alugueiro social ou causaran danos na vivenda.

2,3 No ámbito das actuacións sinaladas na letra C da Cláusula Primeira

O IGVS comunicará as novas necesidades de aloxamento para colectivos que precisan dun acceso inmediato a un aloxamento temporal, así como o seu ámbito xeográfico e demais circunstancias. Corresponderá a ABANCA, dentro das súas posibilidades, seleccionar as vivendas que, en caso de dispoñibilidade, serán ofrecidas coa dita finalidade en réxime de usufruto ao IGVS, podendo substituír en calquera momento ditas vivendas por outras da súa

titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, en tanto non se encontren alugadas aos particulares. En contraprestación, ABANCA percibirá do IGVS unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida. Non obstante, o IGVS poderá rexeitar as vivendas que lle ofrezca ABANCA, en atención ás súas características e á localidade na que se sitúen.

Para a consecuencia desta ocupación, o IGVS e a ABANCA asinarán un contrato de cesión de usufruto para cada unha das vivendas cedidas. O citado contrato terá unha duración de tres anos, ao termo dos cales as vivendas serán devoltas á entidade, baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que poda tomar plena posesión delas. O IGVS poderá prorrogar os contratos de arrendamento por tempadas ou proceder a súa cesión en precario pero sempre dentro do prazo máximo do contrato da cesión do usufruto.

Nos citados contratos, ABANCA asumirá os gastos de seguros (danos e responsabilidade civil), de comunidade, así como o pago do IBI, das taxas e dos demais tributos vinculados á propiedade das vivendas.

Pola súa banda, o IGVS asumirá os gastos derivados da expedición do certificado de eficiencia enerxética, para o caso de que non existise, os gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas), as reparacións ordinarias necesarias, así como os gastos necesarios para a prevención da ocupación ilexítima nas vivendas baleiras. As subministracións de luz, auga e gas serán dados de alta polas persoas arrendatarias das vivendas ou, no seu defecto, polo IGVS. Os gastos derivados do consumo desas subministracións serán asumidos polos arrendatarios e, subsidiariamente, polo IGVS.

Cedidas as vivendas, o IGVS levará a cabo os procesos para a súa adxudicación e intervirá como arrendador nos contratos de arrendamento ou como cedente nos contratos de cesión en precario das vivendas. Nun ou noutro caso, o fin do contrato será o de prestar un aloxamento temporal a persoas necesitadas dun acceso inmediato á vivenda, polo tempo necesario ate obter unha solución habitacional definitivo e permanente.

Para os fins sinalados, o IGVS poderá articular convenios de colaboración cos concellos onde estean situadas as vivendas, así como con outras entidades adicadas a materias de emerxencia e axuda humanitaria, sen que iso modifique a condición do IGVS de cesionario das vivendas, pois será o único responsable fronte a entidade ABANCA do cumprimento de todas as obrigas dimanantes deste convenio.

2.4 Extinción dos contratos de usufruto subscritos ao amparo no presente Convenio.

Chegada a data de vencemento dos contratos de usufruto subscritos ao amparo do presente convenio ou no suposto de que non se cumprisen algún dos requisitos previstos para a permanencia das vivendas, o IGVS obrígase a iniciar as xestións que resulten precisas para devolver as vivendas baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, no prazo máximo dun ano, desde a expiración do prazo dos contratos de usufruto ou dende que se verificase o incumprimento por parte dos ocupantes dos requisitos establecidos para permanecer nas vivendas.

Dentro dos tres meses seguintes ao transcurso do prazo dun ano do termo dos contratos de usufruto, o IGVS poderá optar entre proceder á devolución da vivenda ou solicitar a súa compra, para si ou a favor de terceiros. O prezo da transmisión da vivenda determinarase tomando a valoración emitida por unha sociedade de taxación homologada polo Banco de España que de mutuo acordo se decida entre ABANCA e o IGVS, sen que en ningún caso a dita cantidade poida superar o prezo do módulo vixente para vivenda protexida de réxime especial.

Terceira.- Pagamento das contraprestacións por parte do IGVS

O IGVS pagará as contraprestacións con cargo á aplicación orzamentaria 2025.11.81.451A.209 (2013 00029), prevista nos orzamentos do IGVS para o ano 2025, por un importe total de douscentos dezaseis mil euros (216.000,00 €), exento de IVE, distribuídos nas seguintes anualidades:

CONVENIO COLABORACIÓN					
Anualidades:	2025	2026	2027	2028	Total
Nº de vivendas en permanencia:	8	8	8	8	8
Nº de vivendas cedidas:	9	9	9	9	9
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias:	7	7	7	7	7
Total vivendas:	24	24	24	24	24
Importe Total da prórroga (250€/mes):	53.000,00€	72.000,00 €	72.000,00 €	19.000,00€	216.000,00€

Cuarta.- Comisión de Seguimento

Constitúese unha comisión de seguimento, integrada por dous representantes de cada unha das partes do presente convenio. Esta Comisión reunirse a petición de calquera das partes e, polo menos, dúas veces ao ano. Ante unha petición de reunión por escrito dunha das dúas partes, esta deberá producirse nun prazo non superior a 15 días naturais.

As funcións da comisión de seguimento serán as seguintes:

- Efectuar o seguimento do grado de cumprimento dos obxectivos do presente convenio e dos compromisos das partes.
- Velar para que se cumpran as finalidades para as que se arrenda o uso das vivendas obxecto do convenio.
- Resolver as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.

As decisións da Comisión de seguimento adoptaranse por unanimidade.

Quinta.- Vixencia

Este convenio estará vixente durante o prazo de tres anos, a contar desde a data da súa sinatura. Mediante acordo expreso das partes, poderá ser obxecto de prórroga por períodos sucesivos dun ano, ata un máximo de tres anos, todo elo sen prexuízo da vixencia

independente dos contratos de usufruto e arrendamento que se formalicen por mor da operatividade deste convenio.

Sexta.- Confidencialidade

ABANCA e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón deste convenio e non poderán darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte

Así mesmo, as partes comprométense a utilizar toda a información á que teñan acceso con ocasión ou en execución deste acordo, unicamente dentro do marco do presente convenio.

Nas comunicacións que puidesen realizarse entre ABANCA e o IGVS, en relación con datos de carácter persoal ou especialmente protexidos, ámbalas partes actuarán de acordo coa normativa vixente en materia de protección de datos, en particular, co previsto no Regulamento (UE) 2016/769 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento de datos persoais e a libre circulación destes datos, e na Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais.

Sétima.- Causas de resolución

Serán causas de resolución do convenio as seguintes:

- O transcurso do prazo de vixencia do Convenio sen terse acordado a súa prórroga.
- O acordo unánime das partes asinantes, manifestado por escrito.
- A imposibilidade legal ou material de continuar co obxecto do convenio.
- O incumprimento das obrigas e compromisos asumidos por parte dalgún dos asinantes.

Oitava.- Resolución de conflitos

As controversias que poidan expoñerse sobre a interpretación, modificación, efectos e resolución do presente convenio resolveranse no seo da comisión de seguimento.

En proba da conformidade, asinan este convenio por duplicado e a un só efecto no lugar e data arriba indicados.

Polo IGVS

Por ABANCA

María Martínez Allegue

Alberto Aydillo Astorga