



## **INSTRUCCIÓN 4/2025, SOBRE EL COBRO DE DUDAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA**

La Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, modificó el artículo 54 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, siendo su redacción actual la siguiente:

*"1. En los contratos en que se formalice la adjudicación de viviendas de protección pública (VPP) que pertenezcan al parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), además de las cláusulas obligatorias previstas en el artículo 68, figurará la contraprestación que deberá abonar la persona adjudicataria, que tendrá la consideración de ingreso de derecho público, así como el plazo en que deberá hacerse efectivo su ingreso.*

*Si la contraprestación a que se refiere el párrafo anterior no se hiciera efectiva en el plazo establecido, el IGVS liquidará la deuda pendiente de ingreso con los intereses de demora correspondientes. Los actos administrativos de liquidación de deuda serán debidamente notificados y contendrán los medios de pago, las consecuencias del impago y los medios de impugnación que proceda interponer contra ellos. Serán susceptibles de reclamación económica-administrativa, en el plazo de un mes y de conformidad con la normativa reguladora correspondiente, ante la Xunta Superior de Hacienda, sin perjuicio del derecho a interponer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición previo a la vía económico-administrativa ante el órgano que dictó el acto liquidatorio.*

*2. El cobro de las deudas de las personas adjudicatarias de las viviendas del parque público de VPP del IGVS podrá exigirse mediante el procedimiento de apremio. El procedimiento de apremio corresponderá al órgano o entidad de la Administración tributaria de la consellería competente en materia de hacienda.*

*3. Excepcionalmente, en el caso de imposibilidad acreditada de pago de la vivienda de promoción pública por un situación transitoria de precariedad económica, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá conceder, previa petición de la persona interesada, aplazamientos o fraccionamientos de pago en el período voluntario de ingreso, conforme las condiciones que se determinen reglamentariamente".*

Debido a la naturaleza de ingreso de derecho público otorgada por este artículo a las contraprestaciones que deben abonar las personas adjudicatarias de contratos de viviendas de promoción pública, es preciso establecer los trámites que deben realizarse para hacer efectivo su cobro, por lo que se dicta la presente instrucción:

### **Primero. Ámbito de aplicación**

La disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, relativa a la modificación de la naturaleza de las deudas de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), señala lo siguiente:

*"Lo establecido en el artículo 54 y en el número 2 del artículo 82 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en la redacción dada por esta ley, solo será aplicable a las contraprestaciones derivadas de contratos de venta, arrendamiento o cualquier otro modo de acceso a una vivienda de promoción pública del parque del Instituto Gallego de la Vivienda y Solo que fueran formalizados con posterioridad a 1 de enero de 2025. Las deudas derivadas de contratos anteriores a esta fecha tendrán la consideración que resulte de la normativa vigente en el momento de su formalización".*

En consecuencia, este precepto es de aplicación a las deudas derivadas de contratos de arrendamiento firmados a partir de 1 de enero de 2025, pero no a los formalizados con anterioridad a dicha fecha.

### **Segundo. Cláusulas contractuales obligatorias**

En todos los contratos que se formalicen a partir de 1 de enero de 2025 para adjudicar vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento, las cláusulas sexta (Renta), octava (Gastos generales y de servicios individuales e IBI) y décima (Forma de pago) deberán tener el contenido recogido para esas cláusulas en el anexo I de esta instrucción.

### **Tercero. Requerimiento de las contraprestaciones debidas a la persona adjudicataria**

El área provincial del IGVS que corresponda, una vez constatado el impago de las contraprestaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, requerirá a la persona adjudicataria para que proceda a su abono en período voluntario (El requerimiento se ajustará al modelo que figura como Anexo II de esta instrucción).

Transcurrido el plazo concedido para proceder al pago voluntario, y antes de remitir el expediente para su cobro por la vía ejecutiva, el área provincial deberá comprobar, mediante la solicitud de un informe a los servicios sociales correspondientes, si el deudor se encuentra en situación de precariedad económica.

A la vista del contenido de dicho informe se procederá, bien al intento de acuerdo de fraccionamiento del pago o bien al envío del expediente a la Agencia Tributaria de

Galicia (ATRIGA) para el inicio del procedimiento de apremio.

#### **Cuarto. Acuerdo de fraccionamiento o aplazamiento del pago**

Con respecto a las personas que se compruebe que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica se deberá concertar una cita con ellas para llegar a un acuerdo de aplazamiento o fraccionamiento de pago.

#### **Quinto. Remisión del expediente a la ATRIGA para el inicio del procedimiento de apremio**

La remisión del expediente se realizará telemáticamente a través de la aplicación informática XEITO en la que se cargarán los siguientes documentos:

- Contrato de adjudicación.
- Requerimiento de pago en período voluntario.
- Justificante de recepción del requerimiento de pago por el interesado.
- Informe o certificación del área provincial del IGVS sobre el impago de la deuda.

A estos efectos, será necesario que las personas encargadas de realizar los requerimientos soliciten el alta en dicha aplicación mediante el correspondiente formulario.

Santiago de Compostela, firmado digitalmente

El director general del IGVS

Heriberto García Porto

## ANEXO I CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### **Sexta. Renta**

La persona arrendataria satisfará la renta anual de ..... euros, a pagar por mensualidades anticipadas a razón de ... euros, en el lugar y forma regulados en la cláusula décima de este contrato.

La cantidad fijada como renta en el párrafo primero se revisará, en su caso, anualmente según lo establecido por la normativa en vigor al respecto.

Esta contraprestación tiene la consideración de ingreso de derecho público según lo establecido en el artículo 54.1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

### **Octava. Gastos generales y de servicios individuales e IBI.**

Además de la renta pactada, la persona arrendataria asume expresamente el pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del bloque o, en su caso, del grupo en el que está la vivienda, sus servicios comunes, tributos, cargas, y demás responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, y que el IGVS satisfaga para la prestación de los servicios que la persona arrendataria disfrute por tal concepto.

La cuantía anual de tales gastos generales se fija en atención a la cuota de participación que la vivienda arrendada tiene asignada de acuerdo con la declaración de obra nueva y división horizontal expuesta en el encabezado de este contrato. A tal efecto, se indica que el importe anual de dichos gastos al tiempo de formalización de este contrato asciende al importe fijado en la letra C, que figura en el encabezado de este documento.

Dicho deber de pago incluirá los gastos de puesta en funcionamiento de los servicios e instalaciones con que cuenta el edificio.

Igualmente, serán de cuenta exclusiva de la persona arrendataria la contratación y pago de los gastos por consumo de servicios individuales, tales como teléfono, agua, gas, electricidad, o cualquier otro similar con el que cuente la vivienda o contrate directamente la persona arrendataria, siendo también de su exclusiva cuenta la adquisición, conservación, reparación o relevo de los contadores de tales suministros.

En lo relativo al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que grava la vivienda, se acuerda por las partes que su pago corresponda a la persona arrendataria. El primer recibo de pago del IBI que asume la persona arrendataria es el correspondiente al del ejercicio siguiente al año de firma del contrato. En el caso de renuncia o resolución del contrato de arrendamiento, la persona arrendataria deberá hacerse cargo del pago de la parte proporcional del recibo correspondiente al período de tiempo en que el contrato esté en vigor.

Será también de cuenta de la parte arrendataria el pago de los recibos que correspondan a la vivienda arrendada por el servicio de recogida de basura, suministros, tratamiento de residuos urbanos, y otros servicios a la vivienda. En el caso de renuncia o resolución de contrato, la persona arrendataria deberá hacerse cargo del pago de la parte proporcional de las tasas municipales en los términos señalados en el párrafo anterior.

El importe inicial de estos gastos se hace constar en la letra C del encabezado de este contrato.

En el supuesto de que el IGVS, como titular de la vivienda y ante la falta de pago por el arrendatario, abonase los gastos generales y de servicios individuales, e IBI, reclamará el importe abonado en este concepto al arrendatario. El importe reclamado tendrá la consideración de ingreso de derecho público, según lo establecido en el artículo 54.1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

#### **Décima. Forma de pago**

El IGVS emitirá y presentará, por sí o por medio de sus entidades colaboradoras, los recibos de renta con periodicidad mensual, para ser abonados mensualmente mediante el ingreso directo en la entidad colaboradora "ABANCA" o mediante domiciliación bancaria en la entidad financiera que éste designe, aportando a tales efectos mandato de domiciliación bancaria en modelo facilitado por el arrendador.

No obstante, el IGVS se reservará la facultad de modificar la forma de pago, estableciendo la que corresponda en cada momento, previa oportuna comunicación a la parte arrendataria.

Si la contraprestación a que se refiere el párrafo anterior no se hiciera efectiva en el plazo establecido, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 8/2012,



de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el IGVS liquidará la deuda pendiente de ingreso con los intereses de demora. La notificación de la liquidación supondrá la apertura del plazo para la realización del ingreso en período voluntario conforme al artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria. De no producirse tampoco el pago en el período voluntario, el cobro de las deudas podrá exigirse mediante el procedimiento de apremio por la Agencia Tributaria de Galicia.



## ANEXO II MODELO DE REQUERIMIENTO

Asunto: Requerimiento de pago voluntario de la renta

Expediente:

Ref.:

Usted formalizó un contrato de arrendamiento con el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) de la vivienda situada en .....

Según lo establecido en las cláusulas sexta y décima del contrato de arrendamiento, el pago de la renta deberá realizarse con una periodicidad mensual. La cantidad fijada como renta tiene la consideración de ingreso de derecho público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Revisado el expediente, resulta que no procedió al pago de las siguientes cantidades a las que está obligado según lo estipulado en el contrato:

Año	Mes	Importe

Las citadas contraprestaciones no se hicieron efectivas en el plazo estipulado, por lo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, la liquidación de la deuda pendiente de ingreso con los intereses correspondientes, calculados de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto legislativo 1/1999, de 7 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia, es la siguiente:

Año	Mes	Importe	Intereses	Total

En consecuencia, se le requiere para que proceda al pago en período voluntario de la citada deuda en el número de cuenta ....., indicando en el concepto el número de expediente y la dirección de la vivienda, incluyendo el nombre de la calle, número, piso y puerta.

El pago en período voluntario, según lo establecido en el artículo 62.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, se deberá hacer:

1. Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

2. Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Las deudas no satisfechas en los períodos citados en los apartados anteriores, se exigirán en vía de apremio por la Agencia Tributaria de Galicia, según dispone el artículo 54.2 de la Ley 8/2012, de 29 de junio .

Este acto administrativo es susceptible de reclamación económica-administrativa, en el plazo de un mes y de conformidad con la normativa reguladora correspondiente, ante la Xunta Superior de Hacienda, sin perjuicio del derecho a interponer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición previo a la vía económico-administrativa ante el órgano que dictó el acto liquidatorio.