



INSTRUCCIÓN 4/2025, SOBRE O COBRAMENTO DE DÉBEDAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

A Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, modificou o artigo 54 da Lei 8/2012, do 29 de xuño de vivenda de Galicia, sendo a súa redacción actual a seguinte:

“1. Nos contratos en que se formalice a adxudicación de vivendas de protección pública (VPP) que pertencen ao parque público de vivendas do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), ademais das cláusulas obrigatorias previstas no artigo 68, figurará a contraprestación que deberá aboar a persoa adxudicataria, que terá a consideración de ingreso de dereito público, así como o prazo en que deberá facerse efectivo o seu ingreso.

Se a contraprestación a que se refire o parágrafo anterior non se fixer efectiva no prazo establecido, o IGVS liquidará a débeda pendente de ingreso xunto cos xuros de mora correspondentes. Os actos administrativos de liquidación de débeda serán debidamente notificados e conterán os medios de pagamento, as consecuencias de falta de pagamento e os medios de impugnación que proceda interpoñer contra eles. Serán susceptibles de reclamación económica-administrativa, no prazo de un mes e de conformidade coa normativa reguladora correspondente, perante a Xunta Superior de Facenda, sen prexuízo do dereito a interpoñer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición previo á vía económico-administrativa perante o órgano que ditou o acto liquidatorio.

2. O cobramento das débedas das persoas adxudicatarias das vivendas do parque público de VPP do IGVS poderá esixirse mediante o procedemento de constrinximento. O procedemento de constrinximento corresponderalle ao órgano ou entidade da Administración tributaria da consellería competente en materia de facenda.

3. Excepcionalmente, no caso de imposibilidade acreditada de pagamento da vivenda de promoción pública por un situación transitoria de precariedade económica, o Instituto Galego de Vivenda e solo poderá conceder, logo da petición da persoa interesada, aprazamentos ou fraccionamentos de pagamento no período voluntario de ingreso, consonte as condicións que se determinen regulamentariamente”.

Debido á natureza de ingreso de dereito público outorgada por este artigo ás contraprestacións que deben aboar as persoas adxudicatarias de contratos de vivendas de promoción pública, é preciso establecer os trámites que deben realizarse para dar





facer efectivo o seu cobramento, polo que se dita a presente instrución:

Primeiro. Ámbito de aplicación

A disposición transitoria cuarta da Lei 5/2024, de 27 de decembro, relativa á modificación da natureza das débedas das persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), sinala o seguinte:

“O establecido no artigo 54 e no número 2 o artigo 82 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, na redacción dada por esta lei, só será aplicable ás contraprestacións derivadas de contratos de venda, arrendamento ou calquera outro modo de acceso a unha vivenda de promoción pública do parque do Instituto Galego da Vivenda e Solo que fosen formalizados con posterioridade ao 1 de xaneiro de 2025. As débedas derivadas de contratos anteriores a esta data terán a consideración que resulte da normativa vixente no momento da súa formalización.”

En consecuencia, este precepto é de aplicación ás débedas derivadas de contratos de arrendamento asinados a partir do 1 de xaneiro de 2025, pero non aos formalizados con anterioridade á dita data.

Segundo. Cláusulas contractuais obrigatorias

En todos os contratos que se formalicen a partir do 1 de xaneiro de 2025 para adxudicar vivenda de promoción pública en réxime de arrendamento, as cláusulas sexta (Renda), oitava (Gastos xerais e de servizos individuais e IBI) e décima (Forma de pagamento) deberán ter o contido recollido para esas cláusulas no anexo I desta instrución.

Terceiro. Requirimento das contraprestacións debidas á persoa adxudicataria

A área provincial do IGVS que corresponda, unha vez constatada a falta de pagamento das contraprestacións derivadas dun contrato de arrendamento, requirirá á persoa adxudicataria para que proceda ao seu aboamento en período voluntario (O requirimento axustarase ao modelo que figura como Anexo II desta instrución).

Transcorrido o prazo concedido para proceder ao pagamento voluntario, e antes de remitir o expediente para o seu cobramento pola vía executiva, a área provincial deberá comprobar, mediante a solicitude dun informe aos servizos sociais correspondentes, se o debedor se atopa en situación de precariedade económica.

Á vista do contido do dito informe procederase, ben ao intento de acordo de fraccionamento do pago ou ben o envío do expediente a Axencia Tributaria de Galicia (ATRIGA) para o inicio do procedemento de constrinximento.





Cuarto. Acordo de fraccionamento ou aprazamento do pagamento

Con respecto ás persoas que se comprobe que se atopan en situación de vulnerabilidade económica deberase concertar una cita con elas para chegar a un acordo de aprazamento o fraccionamento de pago.

Quinto. Remisión do expediente a ATRIGA para o inicio de procedemento de constrinximento

A remisión do expediente realizarase telematicamente a través da aplicación informática XEITO na que se cargarán os seguintes documentos:

- Contrato de adxudicación.
- Requirimento de pagamento en período voluntario.
- Xustificante de recepción do requirimento de pagamento polo interesado.
- Informe ou certificación da área provincial do IGVS sobre non aboamento da débeda

Para estes efectos, será necesario que as persoas encargadas de realizar os requirimentos soliciten a alta na dita aplicación mediante o correspondente formulario.

Santiago de Compostela, asinado dixitalmente

O director xeral do IGVS

Heriberto García Porto





ANEXO I CLÁUSULAS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Sexta. Renda

A persoa arrendataria satisfará a renda anual de euros, a pagar por mensualidades anticipadas a razón de euros, no lugar e forma regulados na cláusula décima deste contrato.

A cantidade fixada como renda no parágrafo primeiro revisarase, de ser o caso, anualmente segundo o establecido pola normativa en vigor ao respecto.

Esta contraprestación ten a consideración de ingreso de dereito público segundo o establecido no artigo 54.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Oitava. Gastos xerais e de servizos individuais e IBI.

Ademais da renda pactada, a persoa arrendataria asume expresamente o pagamento dos gastos xerais para o adecuado sostemento do bloque ou, no seu caso, do grupo no que está a vivenda, os seus servizos comúns, tributos, cargas, e demais responsabilidades que non sexan susceptibles de individualización, e que o IGVS satisfaga para a prestación dos servizos que a persoa arrendataria goce por tal concepto.

A contía anual de tales gastos xerais fíxase en atención á cota de participación que a vivenda arrendada ten asignada de acordo coa declaración de obra nova e división horizontal exposta no encabezamento deste contrato. Para tal efecto, indícase que o importe anual dos ditos gastos ao tempo de formalización deste contrato ascende ao importe fixado na letra C, que figura no encabezamento deste documento.

A dita obriga de pagamento incluírá os gastos de posta en funcionamento dos servizos e instalacións con que conta o edificio.

Igualmente, serán de conta exclusiva da persoa arrendataria a contratación e pagamento dos gastos por consumo de servizos individuais, tales como teléfono, auga, gas, electricidade, ou calquera outro similar co que conte a vivenda ou contrate directamente a persoa arrendataria, sendo tamén da súa exclusiva conta a adquisición, conservación, reparación ou substitución dos contadores de tales subministracións.

No que atinxe ao imposto sobre bens inmobles (IBI) que grava a vivenda, acórdase polas partes que o seu pagamento lle corresponda á persoa arrendataria. O primeiro recibo de pagamento do IBI que asume a persoa arrendataria é o correspondente ao do exercicio seguinte ao ano de asinamento do contrato. No caso de renuncia ou resolución de contrato de arrendamento, a persoa arrendataria deberá facerse cargo





do pagamento da parte proporcional do recibo correspondente ao período de tempo en que o contrato estea en vigor.

Será tamén de conta da parte arrendataria o pagamento dos recibos que correspondan á vivenda arrendada polo servizo de recollida de lixo, subministracións, tratamento de residuos urbanos, e outros servizos á vivenda. No caso de renuncia ou resolución de contrato, a persoa arrendataria deberá facerse cargo do pagamento da parte proporcional das taxas municipais nos termos sinalados no parágrafo anterior.

O importe inicial destes gastos faise constar na letra C do encabezamento deste contrato.

No suposto de que o IGVS, como titular da vivenda e ante a falta de pago polo arrendatario, abonase os gastos xerais e de servizos individuais, e IBI, reclamaralle o importe aboadado neste concepto ao arrendatario. O importe reclamado terá a consideración de ingreso de dereito público, segundo o establecido no artigo 54.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Décima. Forma de pagamento

O IGVS emitirá e presentará, por si ou por medio das súas entidades colaboradoras, os recibos de renda con periodicidade mensual, para ser aboados mensualmente mediante o ingreso directo na entidade colaboradora "ABANCA" ou mediante domiciliación bancaria na entidade financeira que este designe, aportando para tales efectos mandato de domiciliación bancaria en modelo facilitado polo arrendador.

No obstante, o IGVS reservarase a facultade de modificar a forma de pagamento, establecendo a que corresponda en cada momento, previa oportuna comunicación á parte arrendataria.

Se a contraprestación a que se refire o parágrafo anterior non se fixer efectiva no prazo establecido, de conformidade co establecido no artigo 54 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, o IGVS liquidará a débeda pendente de ingreso xunto cos xuros de demora. A notificación da liquidación suporá a apertura do prazo para a realización do ingreso en período voluntario consonte o artigo 62 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria. De non producirse tampouco o pagamento no período voluntario, o cobramento das débedas poderá esixirse mediante o procedemento de constrinximento pola Axencia Tributaria de Galicia.





ANEXO II MODELO DE REQUIRIMENTO

Asunto: Requirimento de pagamento voluntario da renda

Expediente:

Ref.:

Vostede formalizou un contrato de arrendamento co Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) da vivenda situada en

Segundo o establecido nas cláusulas sexta e décima do contrato de arrendamento, o pagamento da renda deberá realizarse cunha periodicidade mensual. A cantidade fixada como renda ten a consideración de ingreso de dereito público, de acordo co establecido no artigo 54 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Revisado o expediente, resulta que non procedeu ao pagamento das seguintes cantidades ás que está obrigado segundo o estipulado no contrato:

Ano	Mes	Importe

As citadas contraprestacións non se fixeron efectivas no prazo estipulado, polo que, de acordo co previsto no artigo 54 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, a liquidación da débeda pendente de ingreso xunto cos xuros correspondentes, calculados de acordo co establecido no artigo 21 do Decreto legislativo 1/1999, do 7 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia, é a seguinte:

Ano	Mes	Importe	Xuros	Total

En consecuencia, requírelle para que proceda ao pagamento en período voluntario da citada débeda no número de conta, indicando no concepto o número de expediente e o enderezo da vivenda, incluíndo o nome da rúa, número, piso e porta.





O pagamento en período voluntario, segundo o establecido no artigo 62.2 da Lei 58/20023, do 17 de decembro, xeral tributaria, deberase facer:

1. Se a notificación da liquidación se realiza entre os días un e 15 de cada mes, dende a data de recepción da notificación ata o día 20 do mes posterior ou, se este non fose hábil, ata o inmediato hábil seguinte.

2. Se a notificación da liquidación se realiza entre os días 16 e último de cada mes, dende a data de recepción da notificación ata o día cinco do segundo mes posterior ou, se este non fose hábil, ata o inmediato hábil seguinte.

As débedas non satisfeitas nos períodos citados nos apartados anteriores, esixiranse en vía de constrinximento pola Axencia Tributaria de Galicia, segundo dispón o artigo 54.2 da Lei 8/2012, do 29 de xuño.

Este acto administrativo é susceptible de reclamación económica-administrativa, no prazo dun mes e de conformidade coa normativa reguladora correspondente, perante a Xunta Superior de Facenda, sen prexuízo do dereito a interpoñer previamente, con carácter potestativo, recurso de reposición previo á vía económico-administrativa perante o órgano que ditou o acto liquidatorio.

