

NORMATIVA POLA QUE SE REGULA O USO DAS DEPENDENCIAS DO INMOBLE DENOMINADO “CASA DE CATEDRÁTICOS” DA UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

A Universidade de Santiago é titular do edificio coñecido ata a data como *Casa dos Catedráticos*, que no seu día foi construído para vivendas polo Padroado de Casas do Ministerio de Educación e Ciencia.

Na citada edificación coexisten na actualidade dependencias destinadas a vivendas en réxime de aluguer, con outras destinadas á prestación de servizos universitarios.

Polo que respecta ás destinadas a vivendas non lles é de aplicación a Lei de Arrendamentos Urbanos (LAU) por canto esta Lei no seu artigo 5 as exclúe expresamente do seu ámbito de aplicación. A propia LAU, logo de formular a exclusión, sinala que “corresponde a cada Universidade o establecemento das normas a que se someterá o seu uso”.

Deste xeito faise necesario regulamentar o réxime de aluguer das dependencias destinadas a vivendas dos catedráticos, así como outros posibles usos.

Por todo o anterior o Consello de Goberno na súa sesión de catorce de marzo de dous mil oito e o Consello Social na súa sesión de nove de abril de dous mil oito, acordaron a aprobación das seguintes *Normas polas que se regula o uso das dependencias do inmovible denominado “CASA DE CATEDRÁTICOS”*.

Artigo 1º.- REGULACIÓN.-

O edificio anteriormente denominado “Casa dos Catedráticos”, rexerese polo disposto na Lei 6/2001 de Universidades, polos Estatutos da propia universidade, polas normas patrimoniais da universidade e polas demais normas de desenvolvemento que se poidan ditar.

As dependencias do citado edificio destinadas a vivendas e anexos regularanse pola presente normativa e supletoriamente aplicarase o dereito público, e, no seu defecto, as normas de dereito privado, civil ou mercantil.

Artigo 2º.- BENEFICIARIOS.-

Poden ser titulares de contratos de aluguer de vivendas ao abeiro da presente normativa aqueles funcionarios de corpos docentes universitarios que foran adxudicatarios das mesmas conforme os

procedementos realizados con anterioridade á entrada en vigor desta norma.

Para manter a condición de beneficiarios deberán atoparse en servizo activo na Universidade de Santiago e utilizar a vivenda obxecto do aluguer exclusivamente como domicilio habitual efectivo. En ningún caso procederá a subrogación ni o subarrendo das vivendas.

Artigo 3º.- CONTRATOS.-

A partir da entrada en vigor desta norma os adxudicatarios formalizarán novo contrato coa USC conforme ao modelo que figura como anexo I da presente resolución.

A duración ordinaria do contrato será de cinco anos e a USC poderá proceder a unha renovación por igual período no caso de manter as condicións de adxudicación. A duración inicial poderá modificarse cando se realice unha nova adxudicación.

Artigo 4.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DOS CONTRATOS.-

O incumprimento por calquera das partes das obrigas do contrato dará dereito a quen teña incumplido a pedir o cumprimento efectivo da obriga ou a resolver o contrato.

Ademais, a Universidade poderá rescindir o contrato sen dereito a indemnización nos seguintes casos:

- a) Polo vencemento do prazo establecido no contrato sen acordo de renovación.
- b) Pola falla de ocupación da vivenda no prazo de tres meses seguintes á formalización do contrato.
- c) Cando a vivenda deixe de estar destinada de forma primordial a satisfacer a necesidade de vivenda do arrendatario.
- d) Por comprobarse "a posteriori" algunha falsidade esencial nos datos que serviron de base para a adxudicación ou silenciar calquera modificación nas condicións que implique a perda do dereito a ocupar a vivenda.
- e) Pola falla de pago das mensualidades de renda ou falla de pagamento dos cargos e custes comúns que lle correspondan.
- f) Polo incumprimento das obrigas do contrato.
- g) Polo falecemento do titular.
- h) Por renuncia voluntaria do titular do aluguer.
- i) Por perda, polo beneficiario do aluguer, de calquera das condicións para ser beneficiario (traslado, excedencias, perda da condición de funcionario, xubilación, etc.). O cambio de réxime

xurídico a profesor emérito non será causa de resolución do contrato.

- j) Pola subrogación ou cesión a terceiros.
- k) Polo subarrendo da vivenda.
- l) Pola realización de danos causados dolosamente na vivenda ou pola realización de obras non consentidas expresamente e por escrito pola Universidade.
- m) Pola realización na vivenda de actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.
- n) Polo exercicio da opción a que fai referencia a regra 4 do artigo 10.

Artigo 4º.- DESALOYO.-

Resolto o contrato por calquera das causas antes citadas procederáse no prazo máximo de un mes dende a comunicación da resolución do contrato, a deixar libre a vivenda en bo estado de conservación e con todos os efectos e elementos en perfectas condicións de uso.

No caso de falecemento do beneficiario o prazo será dun máximo de un ano prorrogable, podendo solicitarse unha prórroga que non poderá exceder doutro período igual, mediando causa xustificada.

De non producirse o desaloxo no prazo establecido, procederáse á execución forzosa conforme o establecido no capítulo V da Lei 30/1992, de 26 de novembro.

Artigo 5º.- DESTINO DA VIVENDA DESALOXADA.-

Cando por calquera das causas de resolución do contrato de aluguer quede vacante unha vivenda, corresponderá ao Consello de Goberno da Universidade a decisión sobre o seu uso e destino.

No caso de optar por manter o uso, poderá destinarse a vivenda para usos temporais (aloxamento de visitantes, incorporación ao sistema de residencias, etc.) ou acordar a realización dun novo contrato de aluguer conforme o establecido no artigo seguinte.

En caso de decidir mudar o destino da vivenda desaloxada a usos propios do servizo público encomendado a universidade, acordará a afectación como ben demanial destinado a docencia, investigación ou usos administrativos.

Artigo 6º.-CONVOCATORIA DE ADXUDICACIÓN DE VIVENDA.-

Cando se opte por manter o destino como vivenda alugada, procederase polo órgano de goberno da universidade a aprobar:

- a) As bases para a convocatoria pública para a adxudicación da vivenda en réxime de aluguer. Os beneficiarios poderán ser persoal con vinculación permanente á USC que se atope en servizo activo, e a valoración realizarase conforme cos criterios que se determinen, nos que se poderán ter en conta os méritos e servizos prestados á USC e a situación económica dos petitionarios e do seu grupo familiar.
- b) O importe da renda actualizada, que deberá ser acordada polo Consello Social.
- c) A duración do contrato e no seu caso das prórrogas.

Artigo 7º.- OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DE VIVENDAS.-

1.-O arrendatario ven obrigado a utilizar a vivenda de conformidade co destino para o que lle foi adxudicada, sendo o mesmo invariable, estando terminantemente prohibido utilizar a vivenda con fins comerciais ou profesionais de calquera natureza.

2.- O adxudicatario deberá conservar a vivenda en bo estado, sendo do seu cargo a reparación das deterioracións ou danos causados polo uso. O adxudicatario non responderá polos danos ou deterioracións provenientes de casos fortuitos, torza maior ou pola calidade, vicio ou defecto do inmovible, sendo obriga do adxudicatario poñer en coñecemento da Universidade tales feitos.

3.- Prohíbese expresamente calquera subrogación ou cesión a terceiros do aluguer, así como cambios ou permutas de pisos entre os inquilinos do inmovible, agás previa autorización expresa e escrita pola USC.

4.- Serán de conta do inquilino adxudicatario:

- a) O pago da renda que lle corresponda á Universidade de Santiago de Compostela.
- b) O aboamento ás empresas subministradoras dos importes correspondentes aos consumos propios de enerxía eléctrica, gas, auga, saneamento, etc., así como calquera outro que poida contratar.
- c) O pagamento das eventuais adquisicións e ou reparacións dos contadores correspondentes.

d) O aboamento á universidade da proporción que lle corresponda nos consumos de comunidade correspondentes as zonas comúns do inmovible, así como dos garaxes, de ser o caso.

e) O aboamentos dos tributos que poidan recaer sobre a vivenda e que sexan legalmente esixibles a Universidade.

5.- Aos inquilinos quédalles prohibido realizar calquera tipo de obras na vivenda, así como modificacións na estrutura, instalacións ou pintura, aínda por conta propia, sen o consentimento expreso e escrito do Reitor ou persoa en quen delegue.

Artigo 8º.- DESESTIMENTO DO CONTRATO.-

A renuncia do contrato polo arrendatario non suporá obriga de indemnizar á Universidade agás no suposto de que a duración do mesmo teña sido inferior a seis meses, suposto no que si deberá indemnizar á Universidade na cantidade equivalente ás rendas mensuais que falten para cumprir eses seis meses.

No caso de que a universidade necesite a vivenda alugada para usos propios, con anterioridade ao remate do contrato, poderá pactarse a resolución anticipada. Neste caso a USC poderá abonar ao inquilino unha indemnización máxima equivalente á renda que o inquilino aboaría ata o remate do contrato.

Artigo 9.- RENDAS.-

1.- Sen prexuízo do establecido no artigo seguinte, as rendas de cada inmovible fixéanse do seguinte xeito:

Vivenda A1	Vivenda A2	Vivenda A3	Vivenda A4	Vivenda A5	Vivenda A6
171,53 M ² útiles e garaxe	131 M ² útiles e garaxe	173,11 M ² útiles e garaxe	178,57 M ² útiles e garaxe	141,21 M ² útiles e garaxe	180,25 M ² útiles e garaxe
Renda	Renda	Renda	Renda	Renda	Renda
583,20	445,40	588,57	607,13	480,11	612,85

2.- O pagamento da renda que lle corresponda á universidade aboarase nos cinco primeiros días de cada mes vencido e na conta que sinale a USC.

3.- As rendas actualizaranse cada ano segundo as variacións do IPC, tomando para a primeira actualización a variación respecto do ano inmediatamente anterior e nas sucesivas as que corresponda ao último aplicado. As revisións terán carácter acumulativo de xeito que a primeira revisión efectuarase tomando como base a primeira renda acordada e para as sucesivas a renda revalorizada (inicial+incrementos) como consecuencia de actualizacións precedentes. A renda actualizada será esixible ao arrendatario a partir do mes seguinte a aquel no que a Universidade o notifique por escrito ao inquilino expresando a porcentaxe de alteración referida aos datos publicados polo Instituto Nacional de Estatística.

Non obstante o anterior, corresponde ao Consello Social, a proposta do Consello de Goberno, a modificación das contías as que fai referencia o apartado primeiro deste artigo.

Artigo 10.-RÉXIME DOS CONTRATOS ACTUAIS.-

Os contratos actuais serán substituídos por novos contratos conforme o modelo establecido no anexo deste acordo.

A renda do contrato poderá ser actualizada de oficio pola USC ata chegar ao valor establecido no artigo 9 desta Normativa.

Para estes efectos a Universidade enviaralle un requirimento fidedigno ao arrendatario coas contías a aboar para cada unha das anualidades que se calcularán en función da renda actual.

A actualización desenvolverase de acordo coas seguintes regras:

1. A diferenza entre a renda aboada e a renda que correspondería aboar dividirase entre 6 anos. O resultado será o incremento anual da renda. Para cada ano aumentarase a renda en función desta contía anual ata chegar a renda actualizada.

2. En tanto en canto non se chegue a actualización da renda, os inquilinos deberán facerse cargo da repercusión que lles corresponda dos custos das obras necesarias de mellora e mantemento xeral (fachadas, tellados...). Así mesmo, considerarase como salario en especie a efectos fiscais.

3. A partir do ano en que se alcance o cento por cento de actualización, a renda que corresponda pagar poderá ser actualizada polo arrendador ou polo arrendatario conforme á variación porcentual experimentada nos doce meses anteriores polo Índice Xeral do Sistema de Índices de Prezos de Consumo, salvo cando o contrato contivese expreso outro

sistema de actualización nese caso será este de aplicación.

4. O inquilino poderá opoñerse á actualización de renda comunicándoo de maneira fidedigna á USC no prazo dos trinta días naturais seguintes á recepción do requirimento. Neste caso a renda que viñera aboando o inquilino ata ese momento, incrementada coas cantidades asimiladas a ela, só poderá actualizarse coa variación experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo nos doce meses inmediatamente anteriores. Os contratos de arrendamento respecto dos que o inquilino exercite a opción a que se refire esta regra, quedarán extinguidos automaticamente no prazo dun ano, contándose dito prazo a partir da data do requirimento fidedigno do arrendador.

Artigo 11.- NORMATIVA SUPLETORIA DE APLICACIÓN AOS CONTRATOS E XURISDICCIÓN COMPETENTE.-

No non previsto na presente normativa, será de aplicación supletoria a normativa administrativa de aplicación en materia patrimonial e contractual, así como a Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos.

Tendo o carácter administrativo da normativa principal de aplicación corresponderá á xerencia da Universidade a súa interpretación e á xurisdición contencioso-administrativa a resolución das cuestións litixiosas que poidan xurdir na execución dos contratos de aluguer aos que se lle aplica dita normativa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIAS

Primeira.- No prazo máximo de tres meses dende a aprobación da presente normativa procederase á renovación dos contratos de aluguer de vivendas así como a realizar os requirimentos de actualización das rendas.

Aos titulares que na data da entrada en vigor desta norma se atopen ocupando un dos inmobles, seralle de aplicación o réxime de extinción dos contratos establecido neste acordo coas seguintes excepcións aos apartados g) e i) do artigo cuarto:

- Aos que se atopen en servizo activo, eméritos ou xubilados, o seu contrato seguirá prorrogándose cada cinco anos ata o falecemento do titular
- Ás viúvas de funcionarios docentes seguirá prorrogándose cada cinco anos o contrato ata o seu falecemento.

Segunda.-Aos titulares que na data da entrada en vigor desta norma se atopen ocupando un dos inmobles, poderánselle aplicar bonificacións nas tarifas de aluguer en función do nivel de renda.

As bonificacións máximas a aplicar serán as seguintes:

Ingresos da unidade familiar inferiores a 14.000 €	bonificación ate o 70% da tarifa
Ingresos da unidade familiar entre 14.000€ e 24.000 €	bonificación ate o 50% da tarifa
Ingresos da unidade familiar entre 24.000€ e 34.000 €	bonificación ate o 35% da tarifa
Ingresos da unidade familiar entre 34.000€ e 44.000 €	bonificación ate o 20% da tarifa
Ingresos da unidade familiar superiores a 44.000 €	sen bonificación

Previa petición dos/as interesados/as, debidamente xustificada coa declaración da renda e patrimonio, o Consello de Goberno aprobará cada dous anos as bonificacións a aplicar a cada caso concreto, dentro dos límites establecidos no parágrafo anterior.

Terceira: Quedan excluídas da regra 2 do artigo 10, as obras previstas no proxecto “arranxo das fachadas da vivenda dos catedráticos” elaborado pola Oficina de Arquitectura e Urbanismo en Xuño de 2007.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

A presente normativa derroga cantas normas, instrucións, pactos, contratos ou acordos puideran afectar ao réxime de adxudicación, xestión e aluguer de vivendas na *Casa dos Catedráticos*.

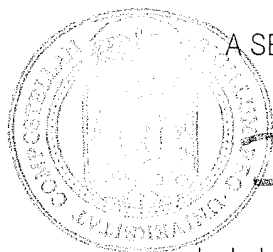
DILIXENCIA para facer constar, antes da aprobación da acta correspondente, que o Consello Goberno da Universidade, na súa sesión do día 14 de marzo de 2008, **acordou** aprobar a presente "Normativa pola que se regula o uso das despendencias do inmobile denominado "Casa de Catedráticos" da Universidade de Santiago de Compostela". Co Visto e Prace do Sr. Reitor Magfco.

Santiago de Compostela, 17 de marzo de 2008

Vº e Pr
O REITOR



Senén Barro Ameneiro



A SECRETARIA XERAL



Isabel Garcia-Rodeja Gayoso