

Mediante Real Decreto 1361/1984, de 20 de junio, se traspasaron a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias las funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda, subrogándose el Principado de Asturias en la posición que ocupaba el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda. Dado el gran parque de viviendas que se asume tras las transferencias, así como las promovidas por el propio Principado, y la dificultad de su administración, se constituye la Sociedad Viviendas del Principado de Asturias S.A., con objeto de asumir su gestión.

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en la reunión celebrada el día 20 de marzo de 1.991, dispuso la creación de la Sociedad “Viviendas del Principado de Asturias, S.A.” (VIPASA), de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la ley 7/90, de 29 de diciembre, y, en ejecución del mencionado acuerdo, se otorgó la escritura de constitución de dicha sociedad el día 6 de mayo de 1.991, autorizada por el Notario de Oviedo, Don Luis Alfonso Tejuca Pendás, bajo el número 1.806 de su protocolo.

Por acuerdo de Junta General de 8 de octubre de 2004 se amplía el objeto social de VIPASA, autorizada por el Consejo de Gobierno de 6 de Mayo de 2004 en virtud de lo dispuesto en la D.A. Tercera de la Ley 6/2003, asumiendo, además de lo expuesto, la gestión de la administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, incluso su amortización y enajenación, el desarrollo de la gestión del fondo de suelo público para la promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la administración del Principado tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.

La Disposición adicional cuarta de la Ley 6/2003, autoriza a quienes ostenten la titularidad de la consejería competente en materia de Vivienda y Patrimonio, respectivamente, a transmitir a la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, S.A., el patrimonio de viviendas protegidas, incluidos locales y garajes, así como el suelo destinado a la promoción de vivienda protegida, propiedad del Principado de Asturias.

Igualmente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de junio de 2006, rectificado por otro de 3 de agosto del mismo año, se autorizó la atribución de facultades a la entonces Consejera de Vivienda y Bienestar social en orden a la administración, gestión y explotación de todos los locales propiedad del Principado de Asturias cuyo único uso posible sea el de garaje.

Así mismo, la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Principado de Asturias de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009 habilita al Consejo de Gobierno a ampliar el objeto social de la empresa pública Viviendas del Principado, S.A., cuya creación fue autorizada por Ley del principado de Asturias 7/1990, de 29 de diciembre de Presupuestos Generales para 1.991, incluyendo en el mismo la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación .

Por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 4 de marzo de 2009 se amplía el objeto social de la empresa pública "Viviendas del Principado de Asturias, S.A." (VIPASA) de manera que el mismo incluya, además de las tareas actuales, la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

Finalmente en la disposición adicional segunda de la Ley del Principado de Asturias 13/2010, de 28 de diciembre, de Medidas, Presupuestarias y Tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2011 dispone que:

1. En relación con la autorización concedida al Consejo de Gobierno, por la disposición adicional cuarta de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004, para la transmisión a la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (VIPASA) del patrimonio de viviendas protegidas, incluidos locales y garajes, el acuerdo de transmisión se acompañará de un convenio con VIPASA en el que se determinarán las compensaciones corrientes a percibir por VIPASA en función de la ejecución de las políticas públicas que se le encomienden en relación con el patrimonio inmobiliario transmitido.

2. Tanto las nuevas promociones que desarrolle la Administración del Principado de Asturias como VIPASA se destinarán preferentemente al mantenimiento del parque público de viviendas en alquiler, de tal forma que contribuyan a la reposición de las viviendas que pudiera enajenar la citada empresa pública.

La entidad Viviendas del Principado, S.A, se configura según lo previsto en el Artículo 2 bis de sus Estatutos como medio propio de la Administración del Principado de Asturias, dado que se encuentra bajo el control de la misma, que tiene el 100% de su capital, y nombra a la totalidad de los miembros de sus órganos de gestión. Como medio propio puede recibir encargos de gestión de la Administración del Principado de Asturias para realizar distintas tareas relacionadas con el objeto social; tareas, excluidas de la aplicación de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, de conformidad a lo previsto en su artículo 4 n), según el cual se excluyen de su ámbito de aplicación de la Ley los negocios jurídicos en cuya virtud se encargue a una entidad que, conforme a lo previsto en el artículo 24.6 tenga atribuida la condición de medio propio y servicio técnico, condición ésta que cumple plenamente VIPASA.

Las relaciones de VIPASA con la Administración del Principado de Asturias, de la cual es medio propio instrumental y servicio, no tienen naturaleza contractual, y se articulan mediante encargos de gestión.

Funciones de VIPASA:

1.1.- FUNCIONES ADMINISTRATIVAS

a).- Gestión de compraventas, incluyendo toda la gestión necesaria hasta el otorgamiento de la escritura pública, bien al contado, con garantía hipotecaria, o con subrogación de préstamo hipotecario y condición resolutoria. Resoluciones de compraventas, rectificaciones tanto de compraventas, como de obras nuevas y divisiones horizontales.

b).- Gestión de arrendamientos de viviendas, locales y garajes, redacción de contratos de arrendamientos , incluyendo toda la gestión necesaria, cálculo de rentas, subrogaciones, actualizaciones de rentas, y cualquier otro documento que cuente con la preceptiva autorización del Principado de Asturias a través de la Consejería correspondiente.

En la gestión de locales de garaje se tendrá en cuenta que las personas arrendatarias serán quienes, previa convocatoria pública y al precio medio de la zona, resulten, con preferencia del vecindario del inmueble donde se ubique el local destinado a garaje, correspondiendo el resto a quien lo solicite ajeno al inmueble de ubicación.

Con carácter general, se procederá a la revisión de todos los contratos, una vez llegado su vencimiento, con objeto de comprobar que las personas arrendatarias reúnen los requisitos necesarios para continuar en el arrendamiento y que la renta fijada es la adecuada a los nuevos ingresos y miembros de la unidad familiar, con comprobación de toda la documentación que sea requerida.

c).- Tramitar propuestas de legalización de aquellas situaciones irregulares de ocupación de viviendas, con carácter individualizado, para que sean resueltas por la Consejería correspondiente.

d).- Representar al Principado de Asturias en la posición que éste ocupe como copropietario, en las comunidades de propietarios establecidas al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, en los grupos de viviendas promovidos por el Principado de Asturias y en los transferidos por la Administración del Estado, haciendo frente a las obligaciones y ejerciendo los derechos que las leyes atribuyen a los propietarios, en representación del Principado y por cuenta de éste.

e).- Representar al Principado de Asturias, en la posición que este ocupa como propietario de las viviendas, locales y garajes en las reclamaciones que las personas arrendatarias efectúen por el mal estado de mantenimiento de los servicios y conservación de las viviendas, locales y garajes, realizando por cuenta del Principado las obras de reparación o adecuación que sean necesarias, incluyendo los proyectos técnicos en su caso, hasta el agotamiento del crédito disponible al efecto en la aplicación nominativa a favor de VIPASA en los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2015.

f).- Tramitar las reclamaciones efectuadas por las personas adjudicatarias de viviendas, en aquellas que hayan sido promovidas por el Principado de Asturias, por vicios ocultos o por defectos de construcción, remitiendo las reclamaciones a la Consejería correspondiente.

g).- Apoyar las labores diversas, durante el proceso de adjudicación de las viviendas públicas. Así mismo, tramitar los expedientes de solicitudes de vivienda, cambios y permutas que se soliciten por parte de la Dirección General de Vivienda y atender y hacer el seguimiento a las personas trasladadas desde la Oficina de atención a desahucios.

h).- Tramitar los expedientes de cesión de viales, zonas verdes, urbanizaciones y servicios, resultantes de la construcción de los grupos de viviendas promovidos por el Principado o transferidos por la Administración del Estado, a los Ayuntamientos respectivos.

i).- Gestionar pólizas de seguros contra incendios y riesgos catastróficos en las viviendas, locales y garajes propiedad del Principado de Asturias, siendo la prima del seguro con cargo a VIPASA.

j).- Llevar a efecto las gestiones necesarias para la venta de aquellos grupos de viviendas, incluidos los locales y garajes arrendados, que la Consejería correspondiente acuerde enajenar, redactando al efecto el estudio económico o su actualización para la determinación del precio de venta.

k).- Proponer a la Consejería competente, el inicio de expedientes sancionadores contra las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública, en el supuesto de haber cometido infracciones tipificadas en la normativa vigente.

l).- Mantener actualizado el listado de viviendas vacantes, dando traslado mensualmente a la Consejería de una copia del mismo, para proceder a sus adjudicaciones.

m).- Gestión de Programas promovidos por la Administración del Principado de Asturias tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.

n).- Tramitación del alta y puesta en marcha de suministros de servicios (luz, gas, agua, etc.) necesarios para la entrega de nuevos grupos de viviendas de promoción pública, así como la posterior adjudicación de viviendas vacantes.

o).- Gestiones para la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación, operaciones cuya financiación quedaría al margen del presente convenio.

p).- Gestión del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Principado de Asturias, estando encargada del tratamiento de la información recogida en los expedientes del departamento competente en materia de vivienda que obren en su poder y relativos a demanda de vivienda y cruce de oferta y demanda.

q).- Notificación del listado de viviendas disponibles, con carácter mensual, a los ayuntamientos.

r).- Gestión del Programa de mediación para el alquiler de viviendas privadas desocupadas, con la finalidad de potenciar el mercado de viviendas en alquiler.

1.2.- FUNCIONES DE COBRANZA

a).- Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias por el arrendamiento, y en su caso por la enajenación de sus viviendas, locales y garajes.

b).- Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias en régimen de compraventa por las amortizaciones anticipadas de los precios de las viviendas, de los préstamos hipotecarios constituidos sobre las viviendas y de aquellas cantidades garantizadas con condiciones resolutorias.

c).- Recaudación de cualesquiera otras cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria de la vivienda, local o garaje, tanto por imposición legal como convencional, se cobrará conjuntamente con la renta la cuota de comunidad fijada para cada vivienda, local o garaje, efectuando posteriormente el ingreso en la cuenta abierta al efecto para cada Comunidad.

d).- Recaudación de las cantidades que han de satisfacer las personas adjudicatarias en arrendamiento, por la enajenación de sus viviendas, locales o garajes.

e).- Control de impagados, realizando las pertinentes gestiones de cobro, contemplando las causas de las demoras en el pago, con facultades para convenir con las personas adjudicatarias de viviendas, locales o garajes los términos para la regularización de su situación, de acuerdo con los criterios que se fijen con carácter general.

f).- Trimestralmente VIPASA efectuará una liquidación de los ingresos efectuados durante dicho periodo, al Principado de Asturias.

g).- Mantener actualizados los listados de facturación de cada grupo de viviendas, locales y garajes, remitiendo la facturación mensualmente mediante soporte magnético.

En el caso de que se produzcan ingresos indebidos provocados por la gestión recaudatoria corresponderá a VIPASA el reintegro de las cantidades que sea preciso devolver.

1.3.- FUNCIONES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

a).- Mantener actualizado el inventario de todas las viviendas, locales y garajes (cuya administración no haya sido cedida al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Economía y Sector Público), tanto las transferidas por la Administración del Estado, como las promovidas por el Principado, este inventario debe tener su correspondiente soporte informático.

b).- Formar y mantener actualizado un archivo, dando soporte informático, con los contratos o escrituras de compraventa, arrendamiento o acceso diferido, y demás documentación necesaria para cualquier trámite que se efectúe en cada vivienda, de todas las viviendas, locales y garajes que se encuentren bajo la tutela del Principado de Asturias. Así como la documentación genérica de cada grupo de viviendas, relativa a Obra Nueva y División Horizontal, estudios económicos, calificación, documentación del IBI, convenios de cesión de viales y toda aquella relativa a obras de mantenimiento, conservación, obras y reclamaciones por defectos de construcción.

c).- Depósito, archivo y sistematización del Libro del Edificio y del Libro de la Vivienda una vez diligenciado por el Colegio de Arquitectos.

d).- Inspeccionar periódicamente los grupos de viviendas, locales y garajes con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de las personas adjudicatarias.

e).- Actualizar los precios de las viviendas en segundas y posteriores transmisiones, y las rentas de las viviendas, locales y garajes cedidos en régimen de arrendamiento, conforme a la Legislación arrendaticia que les sea de aplicación, así como notificar los aumentos de rentas y las repercusiones de aquellas cantidades que puedan efectuarse conforme a la legislación vigente.

f).- Tramitar las altas de IBI del parque público de vivienda, cambios de titularidad de aquellos recibos de viviendas que hayan sido objeto de transmisión, comprobación anual de todos los recibos emitidos a nombre del Principado de Asturias para su remisión a la Consejería correspondiente.

g).- Tramitar con el personal jurídico adecuado, en vía jurisdiccional civil, las demandas de desahucio, resolución de contrato de arrendamiento, acceso diferido o compraventa, reclamaciones de cantidad de rentas, cuotas de amortización o cuotas de comunidad de propietarios, ejecuciones hipotecarias del art. 131 de la Ley Hipotecaria, art. 41 de la Ley Hipotecaria, y todas aquellas acciones que tengan su fundamento en la Ley de Propiedad

Horizontal, Arrendamientos Urbanos y legislación hipotecaria, llevando a efecto las ejecuciones y lanzamientos necesarios, todo ello con objeto de realizar una buena gestión y administración del parque de viviendas.

Corresponde a VIPASA el abono de los gastos de representación que origine.

h).- Ejercitar el derecho de tanteo y retracto, representando al Principado de Asturias y por su cuenta, quedando facultada para efectuar las gestiones necesarias en orden a conseguir recursos ajenos para el cumplimiento del derecho, siendo reintegrada la totalidad del coste en el plazo máximo de 12 meses desde su ejercicio.

i).- Mantener una unidad de trabajo social que dé servicio a los inquilinos del parque de viviendas administrado por VIPASA y permita una mejor coordinación entre los servicios sociales municipales y la Consejería de Bienestar Social, con las funciones y atribuciones que se le asignen mediante la correspondiente Resolución.