

PROCOLO DE GESTION DE IMPAGOS EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.



INDICE

Introducción.....	3
Características de las situaciones de impago que aborda el protocolo. Obligaciones de los arrendatarios.....	3
Procedimiento de reducción de Renta.....	4
Procedimiento en situaciones de impago de recibos.....	5
Seguimiento de los acuerdos.....	7
Conclusión.....	7
Flujograma.....	8



PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ANTE IMPAGOS EN VIVIENDAS PÚBLICAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Introducción.

El acceso a la vivienda es un elemento clave en la inclusión social de aquellas capas de población más desfavorecidas. En este sentido, el parque de vivienda gestionado por VIPASA es un recurso fundamental para garantizar el derecho a una vivienda para una parte de la población. De este modo, por parte de todas las Administraciones Públicas, habrá de llevarse a cabo una acción coordinada y coherente, a fin de garantizar la adecuación de las condiciones económicas de los contratos de arrendamiento en viviendas del parque público. Del mismo modo, una vez garantizada la adecuación de las condiciones económicas contractuales a las circunstancias individuales, habrá de velarse por el cumplimiento de estas por parte de los beneficiarios. Con esta finalidad, el presente protocolo se ha de articular para dar respuesta a las situaciones de impago de arrendamiento que se dan en el parque de viviendas gestionado por VIPASA.

Conviene recordar que la renta media de la vivienda pública en Asturias ha sido de **77€** al mes. Además, la renta es calculada en función de los ingresos, siendo siempre igual o inferior al 20% de los ingresos de los arrendatarios. Esto quiere decir que el esfuerzo para el pago del alquiler es perfectamente asumible por los arrendatarios del parque público de vivienda.

Asimismo, las medidas que contiene este protocolo están alineadas con las medidas que los gestores públicos de vivienda y suelo de otras Comunidades autónomas y municipios tienen implantados, de cara a garantizar una **gestión profesional** de los parques públicos de viviendas.

Se trata de ofrecer un procedimiento garantista, que posibilite la adecuación de los aspectos económicos del contrato de arrendamiento a la situación económica de cada familia y que estas puedan asumir las obligaciones que implica ser arrendatarias de una vivienda propiedad del Principado de Asturias. De este modo, se ha de garantizar y equilibrar tanto los derechos de las personas adjudicatarias a disponer de una vivienda, como los del Principado de Asturias como propietario y arrendador de las viviendas. Todo ello, con el apoyo indispensable de los Servicios Sociales municipales, a cuya propuesta se adjudica la mayor parte de la vivienda pública en Asturias.

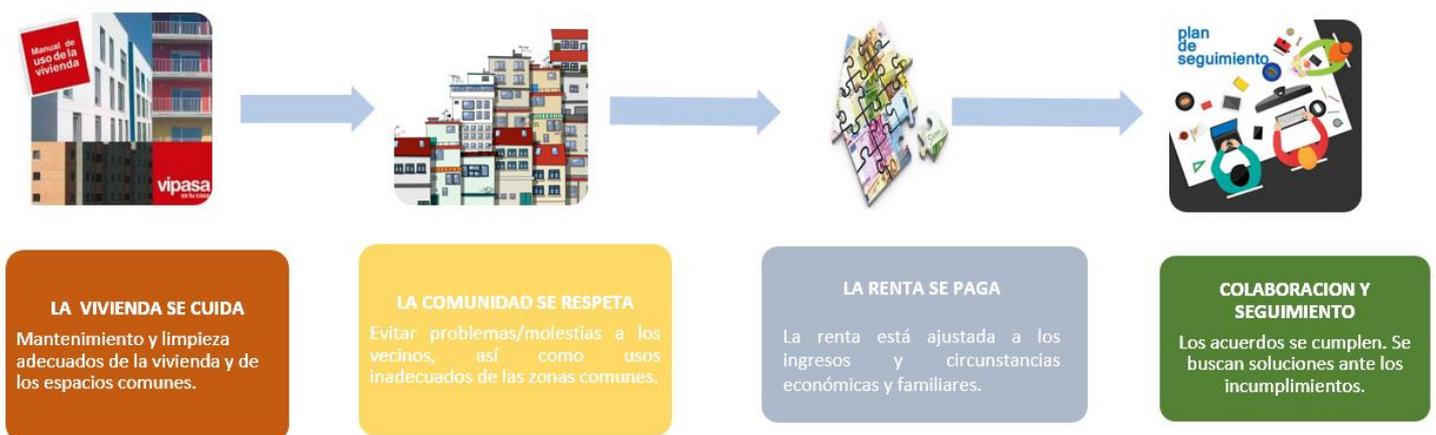
Características de las situaciones de impago que aborda el protocolo. Obligaciones de los arrendatarios.

En la elaboración de este protocolo se tienen en cuenta las situaciones más habituales de impago, y que se resumen en cuatro:

- Impagos puntuales, por disminución/falta de ingresos: se aplicarán las reducciones de renta-si caben- acuerdos de pago o moratorias, etc.

- Intencionales: teniendo ingresos económicos, no se paga el alquiler. Se tratará siempre de insistir y advertir de los riesgos de no pagar el alquiler, tratando de llegar a acuerdos que, de ser infructuosos o incumplidos, acabarán en acciones judiciales.
- Impagos puntuales, con ingresos: el arrendatario será advertido de sus impagos, y se priorizará siempre el acuerdo para el pago de los recibos pendientes.
- Personas que necesitan apoyo para su autoorganización económica y realización de gestiones cotidianas: se recabará el apoyo y seguimiento de los servicios sociales municipales.

En relación a las obligaciones de las personas arrendatarias, se resumen a continuación las principales:



Procedimiento de reducción de renta.

El Decreto de adjudicación de viviendas propiedad del Principado de Asturias, en su artículo 24, apartado 3, en relación con la renta, refiere: *“Asimismo, a instancia de la persona titular del contrato, o de oficio, se podrá proceder a su adecuación a nuevas circunstancias”*.

¿Cuándo puede realizarse una reducción del importe de la renta?

El importe de la renta puede reducirse si las circunstancias económicas del arrendatario/a han empeorado (sean modificadas a la baja), de tal forma que el importe de la renta pasa a superar el 20% de los ingresos del arrendatario (o el 30% incluyendo el coste de comunidad). VIPASA aplicará, con carácter retroactivo, la reducción de la renta desde el inicio de la situación de merma de los ingresos (que deberá ser demostrada de forma fehaciente), con independencia de que la reducción se solicite posteriormente. En caso de que exista deuda, únicamente computará a estos efectos la cantidad previa al cambio de la situación económica, y la cantidad resultante de haber reducido la renta desde el momento de la merma de ingresos.

¿Cómo se puede solicitar la reducción de la renta?

Las personas arrendatarias que se encuentren en la situación anteriormente descrita, deben formular solicitud por escrito a VIPASA aportando la siguiente documentación:



- Justificante de ingresos de toda la unidad de convivencia
- Empadronamiento colectivo.

Deben hacerlo llegar por alguno de los siguientes medios:

- Por correo electrónico: Info@vipasa.info
- A través de la página web: www.vipasa.info
- Por whatsapp al número: 684 619 899
- De forma presencial en las oficinas de VIPASA, con cita previa: C/Jesús Saenz de Miera s/n, Bajo. 33011 Oviedo

PROCEDIMIENTO EN SITUACIONES DE IMPAGO DE RECIBOS.

La intervención temprana en caso de impagos resulta fundamental para reconducir la situación, y que estos no lleguen a cronificarse.

IMPORTANTE



En algunos casos es necesario el inicio de acciones judiciales para la recuperación de la vivienda, siendo posible consignar en el juzgado o abonar las cantidades debidas durante todo el proceso judicial. En ocasiones, también es posible la suspensión temporal/definitiva de las acciones judiciales. En todo caso, se priorizará siempre llegar a acuerdos previos con las personas arrendatarias. Las acciones judiciales son siempre el último recurso, después de haber intentado por todos los medios el cumplimiento de sus obligaciones y/o acuerdos de pago.

En el caso de impago de recibos cuya renta esté adecuada a los ingresos, se han tipificado los siguientes supuestos:

1º) Impagos desde el momento en el que el arrendatario accede a la vivienda: son casos de especial seguimiento por parte de VIPASA, ya que las personas adjudicatarias acceden a la vivienda pública con la renta calculada en función de sus ingresos, no superando en ningún caso la renta el 20% de sus ingresos brutos, o el 30% incluyendo el coste de la comunidad. VIPASA realizará una reclamación de deuda desde el inicio del impago, y mientras este persistiera, dando traslado a los Servicios Sociales municipales de esta situación. En caso de que el inquilino persista en esta situación de impago continuado, y no llegue a un acuerdo de pago, será propuesto para demanda.

2º) Impagos de tres o menos recibos: cuando los inquilinos tienen entre uno y tres recibos devueltos se les envía una carta de reclamación de deuda para que se pongan al día. Cuando se trata de un único recibo, en la propia carta se incluye la carta de pago por el importe de la deuda que podrán abonar a lo largo del mes en curso.

En el caso de que se adeuden 2 o 3 recibos, se incluye un plan de pagos con varias alternativas de financiación para que el/la arrendatario/a seleccione la que más se adapte a su situación.



En aquellos casos en los que tras reclamar 3 recibos consecutivos, el inquilino no se haya comprometido al pago de la deuda, y ésta se siga incrementando, se valorará el inicio de medidas legales para la reclamación de las cantidades.

3º) Intervención sobre deudores a C/P: En estos casos, los inquilinos han empezado a acumular deuda, pero están en una situación que todavía es salvable en el corto plazo, ya que su situación económica no ha variado. Aquí establecemos dos tipos de intervención:

- **a/ A un año de la próxima renovación de contrato:** Se envía una carta informando de la fecha de vencimiento con 11 meses de antelación indicando que es “condición necesaria” estar al corriente de pago, informándoles a su vez del importe de la deuda. Al igual que en el primer caso, se envía un plan de pagos con distintas alternativas de financiación, todas ellas calculadas para que a fecha de renovación de contrato se haya liquidado la deuda. En caso de aceptar deberán devolver firmado en el plazo máximo de 10 días.
- **b/ En el caso de contratos recientes que aún no les toca renovar:** se envía una carta de reclamación de la deuda, dando las mismas facilidades de pago que en el caso anterior. Se enviará un plan de pagos con varias opciones de financiación a elegir de modo que la deuda se salde en un plazo máximo de un año.

4º) Intervención sobre grandes deudores: Se trata de deudas de más de 12 recibos, en este caso el objetivo es evitar que se conviertan en crónicas, y a la vez detectar situaciones de vulnerabilidad económica real.

Si la **deuda supera los 12 recibos**, se envía una carta de reclamación de la deuda, indicando que se debe contactar con el Área de Gestión de Impagos para tratar de regularizar la situación. En el caso de aquellos inquilinos que muestran interés, atendiendo siempre a la situación de cada uno, se establece un compromiso de pago de la deuda. En este caso, cuando no hay causa aparente por la que los inquilinos dejan de pagar la renta, se propone el mismo plan de pagos anterior dando un plazo máximo para el pago de la totalidad de la deuda en función al importe de deuda, que no podrá ser superior a 36 meses. Siempre valorando cada caso de forma aislada.

En el caso en el que los inquilinos no se vean capaces de afrontar el pago bajo ninguna de las opciones propuestas, deberán aportar documentación acreditativa de ingresos de la unidad de convivencia así como del número de convivientes y se valorará de forma individualizada.

Si pasado el tiempo las circunstancias económicas cambian, los inquilinos deberán dirigirse a Vipasa para valorar de nuevo la situación y revisar el compromiso de pago establecido.

Se establecerá un seguimiento del cumplimiento de los acuerdos establecidos de entre tres y seis meses. Si al término de este período se evidencia algún incumplimiento, se habrá de determinar si se pueden establecer nuevas medidas, o se ha de pasar a acciones judiciales. En aquellos casos en los que no contacten con VIPASA o no lleguen a ningún compromiso de pago se les dará un plazo para que entreguen las llaves y si no, se iniciarán acciones legales.

5º) Evitar situaciones de negligencia por parte de los inquilinos: en los casos en que se detecte que además de tener una deuda importante, existen inspecciones y/o denuncias donde se reflejan graves problemas de convivencia, se procede a iniciar acciones judiciales.

IMPORTANTE



Hay que puntualizar que en cualquiera de las cinco situaciones anteriores, cuando se inicia cualquier tipo de actuación con un inquilino, se da traslado a los servicios sociales correspondientes con el ánimo de favorecer cualquier tipo de intervención que estén realizando o puedan realizar con estos inquilinos, así como para que aporten información necesaria a la hora de tomar futuras decisiones.

Seguimiento de los acuerdos.

Una vez que se ha llegado a un acuerdo de pago, se hace un seguimiento mes a mes del cumplimiento de los acuerdos de tal forma que:

- 1º INCUMPLIMIENTO = Se envía una carta de reclamación de la deuda, indicando la importancia de ponerse al día y advirtiendo de los riesgos que supone el incumplimiento.
- 3º INCUMPLIMIENTO = Si el titular incumple por tercera vez se le notificará nuevamente el incumplimiento y la intención de iniciar la demanda por falta de pago.

Al tercer incumplimiento, se da traslado a los Servicios Sociales municipales para que puedan manifestar cualquier tipo de objeción ante la situación y consensuar posibles alternativas. Si no hay oposición se inicia la reclamación de la deuda por la vía judicial.

Conclusión.

La detección precoz de situaciones de impago, la negociación de la deuda en los casos que se necesario, la reducción de la renta si empeoran las circunstancias económicas de las personas arrendatarias, una comunicación fluida con los Servicios Sociales municipales etc. representan buena parte de los instrumentos con los que cuenta VIPASA para una gestión efectiva del parque público de vivienda. Y todo ello desde el convencimiento de que la vivienda es un bien inestimable. Es el primer paso para lograr una vida digna. Las medidas que contiene este protocolo deben servir también para poner en valor nuestra vivienda pública, y al mismo tiempo concienciar a los arrendatarios del cumplimiento de sus obligaciones de pago como uno de los medios principales para conservar la vivienda.



FLUJOGRAMA

