

NOTA INTERIOR: *Instrucciones sobre la Comisión de Cambios de Vivienda y la interpretación de las situaciones reguladas en el artículo 25 del Decreto 25/2013*

ÓRGANO: *Dirección General de Vivienda*

SERVICIO: *Promoción y Financiación de la Vivienda*

1. Introducción

El Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias, prevé en el artículo 25 que las personas arrendatarias de una vivienda titularidad del Principado de Asturias puedan solicitar el cambio de vivienda porque ésta no se adapte a sus necesidades o las de algún miembro de la unidad de convivencia. Asimismo, se enumera de forma genérica los casos en los que se considera que la vivienda es inadecuada.

Esta instrucción tiene como finalidad dotar a la Comisión de Cambios y a otros intervinientes en el ámbito de la vivienda pública del Principado de Asturias de un instrumento que establezca criterios de interpretación del artículo 25 y de aquellas normas que se relacionan con esta que tiendan a la homogeneidad y objetividad, incrementando, por tanto la seguridad jurídica y la transparencia.

Los criterios que aquí se recogen son el reflejo de una variada casuística que se presenta en las comisiones de cambio de vivienda, y es fruto del aprendizaje de sus miembros, que trata de velar por ofrecer a los inquilinos del parque público una vivienda adecuada a las necesidades a veces cambiantes que tienen las personas a lo largo de su vida.

El cambio de vivienda está regulado en el artículo 25 y dispone:

“1. Las personas arrendatarias de una vivienda de titularidad del Principado de Asturias, que no se adapte a sus necesidades o, en su caso, a las de algún miembro de la unidad de convivencia, podrán solicitar el cambio de la vivienda por otra más adecuada, mediante solicitud dirigida a la Consejería competente en materia de vivienda, a la que se acompañará justificación documental de las causas en que se fundamente la solicitud.

2. *Procederá el cambio por inadecuación de la vivienda en los siguientes casos:*

a) Discapacidad debidamente acreditada, ya sea sobrevenida o reconocida a la fecha de publicación de la convocatoria, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.

b) Variación en el número de miembros de la unidad de convivencia.

c) Víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio.

d) Existencia de una causa social que haga aconsejable el cambio.

e) Inhabitabilidad sobrevenida de la vivienda no imputable a la persona titular de un contrato de arrendamiento o a algún miembro de la unidad de convivencia.

3. *Las personas solicitantes deberán comprometerse a dejar la vivienda original en perfecto estado de habitabilidad, salvo el supuesto a que se refiere el apartado e), y sin ninguna deuda por rentas, suministros o comunidad, pudiendo ser causa de resolución de la nueva adjudicación en caso de incumplimiento. Correrán a cargo de la persona arrendataria las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.*

4. *Con carácter general los cambios de vivienda se efectuarán entre las viviendas dentro del mismo término municipal, salvo en los cambios derivados de las causas previstas en los apartados c) y d), en los cuales los cambios podrán efectuarse entre viviendas de distintos municipios. En ambos supuestos, se precisará informe favorable de los organismos competentes en la materia tanto del municipio de origen como del de destino*

5. *La resolución para el cambio de vivienda, que será motivada, se dictará en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que la solicitud hubiera tenido entrada, previa valoración de la comisión constituida al efecto en virtud de Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.*

6. Si no existiesen viviendas disponibles para atender las solicitudes presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá la denegación de la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar nuevamente la solicitud correspondiente.

7. Si la persona solicitante renunciara a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.

8. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar permutas de vivienda siempre que sean solicitada por las personas arrendatarias y exista un motivo que haga aconsejable la autorización de la permuta solicitada. Las personas solicitantes manifestarán que conocen y aceptan la vivienda que solicitan, en las condiciones en que se encuentre en el momento de efectuarse la permuta.

9. Las personas solicitantes deberán encontrarse al corriente de todas sus obligaciones.

10. No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de un año.”

En esta instrucción se considera que para una mejor interpretación de los casos enumerados en el artículo 25, se realice mediante un procedimiento más comprensible con el formato de formular pregunta e incorporar los criterios de interpretación en la respuesta.

2. Casos de inadecuación de la vivienda.

2.a) “Discapacidad debidamente acreditada, ya sea sobrevenida o reconocida a la fecha de publicación de la convocatoria, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.”

➤ **¿Cómo se acredita la discapacidad?**

- La limitación funcional debe acreditarse con informe médico que acredite y describa dicha limitación funcional. El informe puede referir una limitación prevista para una fecha posterior o temporal.

➤ **¿Cómo se establece que las barreras arquitectónicas son o no subsanables fácilmente?**

- En su caso será preciso informe técnico del departamento de Mantenimiento y Reparaciones de VIPASA (MyR) sobre la posible subsanación o no de las barreras arquitectónicas en la vivienda, edificio o en la propia calle. En todo caso, la subsanación de las barreras existentes en la vivienda es prioritaria al cambio de vivienda.
- **¿Qué requisitos debe reunir la vivienda a la que se cambie un inquilino/a con una limitación funcional?**
- La vivienda a la que se cambie al inquilino/a con limitación funcional debe ser lo más adecuada posible a sus discapacidades (en pasillos, baños, puertas, iluminación, ventanas...). Asimismo, las obras que se hagan para adaptarla deben adecuarse a la limitación presente y la prevista en el informe médico.
- **¿Con carácter general, qué otro tipo de criterios se tendrán en consideración?**
- Desde la Consejería se instará de los Ayuntamientos respectivos la eliminación de aquellas barreras arquitectónicas existentes en las inmediaciones de los edificios de viviendas promovidas por el Principado de Asturias.

2. b) “Variación en el número de miembros de la unidad de convivencia”

- **Cualquier variación en el número de miembros de una unidad de convivencia no constituye en sí motivo de cambio de vivienda. Por regla general aplicarán los siguientes criterios:**
- Cuando se produzca un nuevo nacimiento en la unidad de convivencia, se esperará a que el recién nacido cumpla 1 año a no ser que concurren otras circunstancias como que la vivienda sea excesivamente pequeña; menos de 35 m² útiles. (superficie mínima legal de una vivienda 28 m² útiles, Decreto 62/94, de 28 de julio, normas de diseño). En caso de hermanos, chico y chica que tienen que compartir un dormitorio, u otras razones que justifiquen la necesidad de dormir en habitaciones separadas, la vivienda es adecuada hasta que uno de ellos tenga más de 8 años.
- Una vivienda de tres dormitorios se entiende adecuada para cualquier familia, si no es de pocos metros cuadrados. Las de cuatro dormitorios para familias amplias con más de tres hijos, o situaciones de convivencia que requieran una habitación por persona (tíos, abuelos, unidades de convivencia sin vínculo familiar, etc.).
- Cuando un inquilino/a contrae matrimonio o constituye pareja si se estima la posibilidad de cambiar a una vivienda mayor se le solicitará previamente ingresos. En el supuesto de que unidad de convivencia supere en ese momento 3 veces el IPREM se denegará el cambio.
- Para nuevas relaciones de pareja o separaciones y divorcios con hijos, se considerará que la nueva unidad de convivencia varía cuando las nuevas personas convivan de forma habitual y permanente en la vivienda al menos durante 6 meses en el último

año natural, acreditándolo mediante volante de empadronamiento. Si en una situación de separación o divorcio uno de los progenitores no tiene la residencia habitual y permanente de sus hijos, no puede considerarse incremento de la unidad de convivencia.

- No se considerará variación en el número de miembros de la unidad de convivencia la generación no autorizada por Vipasa de dos unidades familiares en la misma vivienda (hijos que vienen con pareja, padres que no sean dependientes, ...)

2.c) “Víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio”

➤ **¿Cómo se acredita la condición de víctima de violencia de género?**

- Esta condición se acredita conforme dispone el artículo 10.5 del Decreto 25/2013, de 22 de mayo, mediante resolución judicial, orden de protección dictada a favor de la víctima o mediante informe de la Consejería competente o de otros organismos públicos que certifiquen la existencia de episodios de violencia de género, que deberán haberse dictado o expedidos en los dos años anteriores a la solicitud.

➤ **Coordinación con otros organismos.**

- La Comisión consultará con los Servicios Sociales/Instituto Asturiano de la Mujer u otros organismos que dispongan de información al respecto, sobre el lugar al que se le otorga el cambio o aquel al que la interesada solicita cambiarse.

2.d) “Existencia de causa social que haga aconsejable el cambio.”

- Los criterios interpretativos y condicionantes de motivos para este supuesto pasan por conjugar las alegaciones del inquilino/a y de los miembros de su unidad de convivencia, la existencia de viviendas adecuadas y la eficiencia en la gestión del parque público de viviendas, siendo este último condicionante (gestión del parque público de viviendas) un criterio fundamental de valoración de la comisión.
- En las situaciones de erradicación de chabolismo, infravivienda u otras interesadas y justificadas por los servicios sociales o de vivienda de los ayuntamientos, todos los cambios que se realicen deberán incluir un informe favorable de los servicios sociales municipales.
- Para aquellas familias que aleguen causas sociales en su solicitud y, tanto la unidad de trabajo social de Vipasa como los Servicios Sociales Municipales tengan constancia de que la persona solicitante, o cualquiera de los miembros de su unidad de convivencia tienen un comportamiento conflictivo con respecto a la convivencia comunitaria en la vivienda actual, la Comisión rechazará de facto la solicitud y

comunicará al Director General de Vivienda tales hechos, para que desde dicho estamento se tomen las medidas oportunas a favor de la pacífica convivencia.

2.e) *“Inhabitabilidad sobrevenida de la vivienda no imputable a la persona titular de un contrato de arrendamiento o a algún miembro de la unidad de convivencia.”*

➤ **Acreditación.**

- Será preciso informe técnico del departamento de Mantenimiento y Reparaciones de VIPASA (MyR) para conceder o denegar el cambio. Condicionante para el cambio es que la inhabitabilidad no tenga solución mediante reparación o que tenga una solución compleja o tan costosa que haga aconsejable el cambio.

3. Aspectos comunes a las solicitudes de cambios

3.1. *Relativos a las condiciones en que se deja la vivienda.*

“Las personas solicitantes deberán comprometerse a dejar la vivienda original en perfecto estado de habitabilidad, salvo el supuesto a que se refiere el apartado e), y sin ninguna deuda por rentas, suministros o comunidad, pudiendo ser causa de resolución de la nueva adjudicación en caso de incumplimiento. Correrán a cargo de la persona arrendataria las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.”

➤ **Si la vivienda no se deja en perfecto estado.**

Si la comisión ve favorable el cambio, los inspectores o los técnicos si fuera necesario, de VIPASA girarán una visita para comprobar que no hay desperfectos o “vicios ocultos” y emitir un informe, que será favorable o desfavorable. Si es favorable, procederá el cambio. Si es desfavorable, se le denegará pudiendo solicitar nuevamente el cambio una vez haya acometido la reparación.

-En todo caso, en las resoluciones favorables se debe incluir este texto: *“Las personas solicitantes dejarán la vivienda original en perfecto estado de habitabilidad y sin ninguna deuda por rentas, suministros o comunidad, cuyo incumplimiento es causa de resolución de la nueva adjudicación por cambio de vivienda. Si los desperfectos en la vivienda o las deudas se detectan una vez instalados en la nueva, se le repercutirán los gastos de reparación o de suministros. En caso de no asumirlos, se considerará un*

incumplimiento contractual con todas sus consecuencias. Las viviendas deberán quedar sin muebles ni enseres y perfectamente limpias.”

➤ **Si existen deudas.**

- En caso de denegaciones de cambios por deudas de rentas o consumos en la vivienda actual, las personas solicitantes tienen la opción de ponerse al día y presentar recurso administrativo. Su solicitud volverá a ser valorada en la próxima comisión de cambios que se celebre desde la presentación del recurso.

3.2. *Relativos a la disponibilidad de vivienda.*

“Si no existiesen viviendas disponibles para atender las solicitudes presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá la denegación de la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar nuevamente la solicitud correspondiente.”

- En estos casos, pueden solicitar nuevamente el cambio en cualquier momento.
- Para el supuesto de quedar una vivienda vacante adecuada para solicitantes para los que fue denegada una petición de cambio por inexistencia de vivienda (p.e. adaptada para silla de ruedas), podría iniciarse desde el área de Innovación Social de VIPASA una intervención para que la misma sea nuevamente solicitada por aquellas personas que la necesiten.

3.3. *Relativos a las situaciones de renuncia*

“Si la persona solicitante renunciara a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.”

-Para renunciar a la vivienda asignada debe justificar que dicha vivienda no es adecuada según los criterios establecidos en el artículo 25.2. (no serán válidas otras justificaciones) y ser validado por la comisión. En caso contrario se le penalizará según lo dispuesto en el artículo 25.7.

-Si tiene causa justificada, en la siguiente Comisión se vuelve a examinar para conceder otra vivienda o denegar por inexistencia.

3.4. Relativos a permutas.

“La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar permutas de vivienda siempre que sean solicitadas por las personas arrendatarias y exista un motivo que haga aconsejable la autorización de la permuta solicitada. Las personas solicitantes manifestarán que conocen y aceptan la vivienda que solicitan, en las condiciones en que se encuentre en el momento de efectuarse la permuta.”

➤ **Condiciones necesarias para informar favorablemente una permuta.**

- La solicitud de ambos arrendatarios/as.
- Que no haya incumplimientos del contrato.
- Una voluntad libre: no comprada ni impuesta.
- Que tenga una causa justificada (por ejemplo una familia unipersonal acepta cambiar a una vivienda de un dormitorio y cede otra de varios dormitorios a otra familia más numerosa) o por razones de movilidad (a un bajo para no tener que usar ascensor)
- Está implícito y debe figurar en la resolución expresamente que conocen el estado en el que se encuentra la vivienda a la que cambian y que aceptan el estado en el que se les entrega.
- Por regla general, no se aceptarán cambios ni permutas en el primer año de ocupación de la vivienda.

3.5. Relativas a las condiciones del contrato.

“Las personas solicitantes deberán encontrarse al corriente de todas sus obligaciones.”

- Será motivo de denegación el incumplimiento de las obligaciones del contrato, entre ellas: el impago de rentas, cuotas de comunidad, suministros, por no destinarla a residencia habitual y permanente, por daños causados dolosamente, por la falta de conservación, obras no consentidas, subarriendo, cesión, etc.
- Si recurre la resolución denegatoria por el impago y acredita el abono de la deuda se estima el recurso y se estudia la solicitud a la siguiente Comisión de Cambios.

3.6. Relativas al número de solicitudes en un año

“No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de un año.”

- Aunque la norma parece que no da excepciones, se entrará en el fondo de las que se interesen una vez se hayan cumplido las obligaciones y las que se motiven en causas distintas o en el agravamiento de la discapacidad.

4. Procedimiento.

4.1. En relación a la Solicitud.

- La solicitud se dirige a la Consejería y tiene que registrarse en el Principado de Asturias, que remitirá a VIPASA.
- Si una persona solicita el cambio para una vivienda concreta, se considerará su solicitud sin tener exclusivamente en cuenta la vivienda que propone. Esta solicitud deberá ser valorada y resuelta favorable o desfavorablemente.

4.2. En relación al funcionamiento de la Comisión de Cambios.

- Se celebrará una comisión de cambios en cada mes natural del año. Desde la entrada en vigor de esta instrucción, la Presidencia de la Comisión en un plazo inferior a 2 meses, fijará el calendario de Comisiones de 2017. Antes del 31 de diciembre de cada año, fijará el calendario anual de Comisiones del año siguiente.
- Una Comisión queda válidamente constituida con la presencia de la mitad más uno de los 5 miembros que la integran según Resolución de 11 de julio de 2013 (BOPA de 29-07-13). En caso de vacaciones o bajas médicas laborales que impidan celebrar una comisión, se levantará acta de tal circunstancia y todos sus expedientes deben tratarse en la siguiente comisión.
- La Comisión podrá requerir la presencia de personal de VIPASA que estén en disposición de aportar información de interés acerca de los expedientes que se han de resolver. Dicho personal tendrá voz, pero no voto.
- En caso de discrepancia se resolverá por mayoría de los miembros que tienen voto en la Comisión.
- Cada solicitud resuelta favorable o desfavorablemente será objeto de un documento en el que se reseñe lo esencial del dictamen: favorable, desfavorable y en este caso la causa de la denegación y la fecha, que firmarán los miembros que tienen voto de la Comisión y el Secretario. Cada comisión será objeto de un acta que firmarán los miembros que la componen. Se hará por duplicado, una se archivará en VIPASA, siendo el Secretario el responsable de su archivo y custodia y, otra se archivará en el Servicio de Promoción y Financiación de la Vivienda.
- De las funciones obligadas del Secretario de la Comisión:

- Efectuar las convocatorias de la Comisión por orden de la Presidenta, así como las citaciones de los miembros de la misma.
- Garantizar que en el plazo no superior a 30 días desde que se recibe solicitud de cambio de vivienda en el Principado de Asturias, su expediente se revisa y, en su caso, se requiere por correo certificado subsanación de aquella documentación que se considere incompleta.
- Si la documentación presentada está completa a criterio del Secretario de la Comisión, el expediente debe ser valorado por los miembros de la Comisión en aquella que se celebre en el plazo más cercano y, en todo caso, en un tiempo inferior a 30 días desde la presentación de la solicitud.
- Si los miembros de la Comisión valoran que el expediente requiere de alguna documentación más de lo que ya figura en el mismo, el Secretario debe requerirlo por correo certificado en un plazo inferior a 10 días desde la celebración de la Comisión.
- Una vez que la Comisión emite propuestas favorables o desfavorables de las solicitudes, el Secretario velará porque en un plazo no superior a 10 días se envíen a las personas solicitantes por correo certificado las notificaciones de las resoluciones.
- Redactar y autorizar el acta de las sesiones. Velará por el archivo de 1 original de las actas de las comisiones y garantizará que ninguno de los documentos que figuren en los expedientes o sean utilizados por los miembros de la comisión, contengan tachaduras o enmiendas.
- El secretario comunicará a los Servicios Sociales Municipales o, Servicios de Vivienda Municipales en su caso, los cambios de vivienda que afecten a sus municipios.
- Expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados.
- Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Secretario.

4.2. En relación a las resoluciones favorables.

- El plazo estimado para que VIPASA repare, firme el nuevo contrato y entregue las llaves de la nueva vivienda será de 3 meses desde la propuesta favorable de la comisión, excepto para casos de violencia de género o de discapacidad, que se hará lo antes posible.
- El plazo para entregar las llaves de la vivienda que deja la persona arrendataria es de 15 días después de la entrega de llaves de la nueva vivienda, a no ser que se acredite alguna causa justificada que haga necesario un plazo mayor.
- Una vez firmada la resolución favorable, si el solicitante pregunta por el estado de su solicitud, se le puede informar por teléfono o mail de la misma, así como de la

dirección de la vivienda asignada en su caso. Las viviendas no se enseñarán con carácter previo a la entrega de llaves.

- Para formalizar el nuevo contrato de alquiler, se solicitará siempre ingresos de la unidad de convivencia.

Oviedo, 28 de febrero de 2017

EI DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA



Fermín Bravo Lastra