



**INSTRUCCIÓN NÚM. 11 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018, DEL DIRECTOR GERENTE DEL ORGANISMO AUTÓNOMO INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA, MEDIANTE LA QUE SE DEFINEN LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE SON DE CUENTA DE LOS USUARIOS DE VIVIENDAS MILITARES.**

El artículo 22 del Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED OA), aprobado por Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, bajo el epígrafe "*Conservación, reparaciones y gastos repercutibles*", recoge en su apartado 1, los gastos derivados de las viviendas militares que son de cuenta de este Organismo, mientras que en su apartado 2, establece como gastos de cuenta del usuario todos los no recogidos en el apartado anterior, y en particular, los derivados de una serie de conceptos que a continuación enumera.

Entre dichos conceptos, se encuentra en la letra d), "las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de las viviendas", sin hacer concreción alguna de las mismas.

Respecto de esas pequeñas reparaciones, es tal la casuística, que se hace necesario dictar la presente Instrucción, con el fin de recoger los criterios que han ido consolidándose en el Organismo, a partir de determinadas resoluciones judiciales y administrativas, que han ido extendiendo la competencia del Instituto a una serie de elementos que tradicionalmente se consideraban de cuenta del usuario, como es el caso de las ventanas y puertas de acceso a las viviendas, que actualmente se consideran elementos que afectan a la estanqueidad de la vivienda, incluidos, por lo tanto en el apartado 1 del artículo 22, así como aquéllas persianas que, por constituir elemento inseparable de las ventanas, se benefician del concepto de estanqueidad.

Además, la existencia de criterios diversos en relación con algunos elementos concretos, como es el caso de las calderas, hacía igualmente necesaria la elaboración de la presente Instrucción, con el fin de aclarar y homogeneizar criterios en las distintas Áreas de Patrimonio, a las que corresponde la primera actuación en las viviendas, así como la resolución, por delegación de esta Dirección Gerencia, de las solicitudes de los usuarios de viviendas militares, en materia de conservación y mantenimiento de inmuebles.

De acuerdo con lo anterior, y en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 16 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,

**DISPONGO:**

**Primero.- Ámbito de aplicación.**

La presente Instrucción se aplica exclusivamente a las viviendas militares, sin distinción de su carácter de enajenable o no enajenable, y con independencia de que el usuario ostente o no el derecho de uso vitalicio sobre la misma.



Quedan excluidos de la misma los inmuebles calificados como pabellones de cargo, los cuales están reglamentados mediante la ORDEN DEF/ 3242/2005, de 10 de octubre, por la que se regulan los pabellones de cargo del Ministerio de Defensa.

## **Segundo.- Definición de pequeñas reparaciones a cuenta del usuario.**

Se consideran pequeñas reparaciones de cuenta del usuario todas aquellas que provengan del uso directo de un elemento exterior, es decir, manipulable, para la propia función del mismo, derivadas del uso ordinario de la vivienda y en particular, las siguientes:

### **1. Instalaciones de fontanería y saneamiento. Aparatos sanitarios.**

Las reparaciones o sustituciones de grifos, latiguillos y llaves de corte de escuadra; la sustitución de las válvulas de las cisternas; la limpieza y mantenimiento de los botes sifónicos, de los desagües del fregadero y lavabos, así como los trabajos de desatranco de tuberías, fregaderos, etc., siempre que la avería no proceda de conducciones comunes del edificio.

Las reparaciones en bañeras y aparatos sanitarios, excepto si causa filtraciones de agua por roturas no provocadas por los mismos.

### **2. Instalaciones eléctricas y telecomunicaciones.**

La reparación y sustitución de los mecanismos eléctricos, tomas de corriente, interruptores, pulsadores, reguladores, tomas de TV y teléfono, etc. que se hayan averiado como consecuencia del normal uso y deterioro de los mismos.

### **3. Pavimentos.**

La reparación o sustitución de suelos desgastados por el normal uso, desgaste o deterioro, salvo que su estado sea consecuencia de una avería en una conducción interna que discurra bajo los mismos o cualquier otra causa ajena al uso normal.

### **4. Carpintería interior.**

Las reparaciones de puertas interiores con todos sus elementos, así como rodapiés y armarios empotrados, salvo que el deterioro sea consecuencia de una avería extraordinaria ajena al usuario, tales como inundaciones, filtraciones o incendios.

### **5. Carpintería exterior.**

- **Puertas de acceso a las viviendas**, sólo los elementos exteriores y manipulables, como pomos, picaportes o mirillas, salvo que la puerta haya resultado dañada como consecuencia de robo, acreditado con la correspondiente denuncia, en cuyo caso, será el Instituto el que asuma la totalidad de la reparación o sustitución de la puerta.
- **Ventanas, lucernarios y puertas balconeras**: únicamente los elementos manipulables por el usuario, como pomos o manijas.



- o **Persianas:** salvo que se trate de un elemento inseparable de la ventana.

## 6. Electrodomésticos fijos.

El mantenimiento y las averías provocadas en los electrodomésticos de cocina entregados por el INVIED OA (horno eléctrico, placa vitrocerámica y extractor de humos), salvo que en viviendas rehabilitadas no se hayan sustituidos los mismos, en cuyo caso el Instituto correrá con los gastos de la reparación o sustitución. A tal efecto se acompañará un informe del Técnico de Apoyo indicando la causa de la avería y si la misma se debe a falta de mantenimiento.

## 7. Instalaciones de gas y extracción de humos.

El coste de las revisiones e inspecciones periódicas de la Instalación Receptora Individual (IRI), de la instalación de gas, de conformidad con la instrucción técnica complementaria ICG-07 del Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, o norma que lo sustituya.

## 8. Aparatos de gas, de calefacción y de ACS.

Las revisiones de los aparatos de gas conforme a la instrucción técnica complementaria ICG-07, del Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, y las revisiones de los aparatos de gasóleo y bombas de calor conforme se establece en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), para los usuarios de instalaciones térmicas.

Las averías producidas en aparatos de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), tales como calderas, calentadores, o bombas de calor, que no hayan realizado las correspondientes revisiones periódicas obligatorias conforme a los reglamentos vigentes, o no realicen las operaciones de mantenimiento, según establece el artículo 26.6 del RITE (RD 1027/2007, de 20 de julio), no serán cubiertas por el Instituto por considerarse negligencia en las condiciones de uso.

## 9. Porteros automáticos.

Averías producidas en el telefonillo interior de la vivienda, salvo que la misma sea provocada por una causa exterior ajena al usuario (p.e. sobretensión).

## 10. Cerramientos, jardines y arbolado en viviendas unifamiliares.

Trabajos de mantenimiento y conservación del cerramiento exterior de la vivienda, así como trabajos de jardinería, poda y arbustos que se encuentren en el interior de la parcela.

No obstante, la actuación consistente en la poda o tala de un árbol por riesgo de caída será de cuenta del Instituto siempre y cuando dicho árbol ya se encontrara en la parcela en el momento de la adjudicación de la vivienda al usuario.



### 11. Otras reparaciones.

Cualesquiera otras pequeñas reparaciones que se produzcan por el desperfecto o deterioro derivado del uso de la vivienda o del insuficiente mantenimiento de la misma, y, en todo caso, siempre que quede acreditado un mal uso, descuido o negligencia por parte del usuario.

### Tercero.- Informes Técnicos.

A los efectos de resolución del expediente abierto por avería, siniestro o incidencia en alguno de los elementos de la vivienda, manifestado o no en el parte del usuario, deberá ir acompañado del correspondiente Informe Técnico en el que se indique: vivienda, UP, fecha, el estado del elemento, las posibles causas de su deterioro indicando si es por falta de mantenimiento o no, si es reparable o no, y el importe aproximado de la reparación o sustitución.

Asimismo, indicará si afecta a la habitabilidad de la vivienda por causas que produzcan el deterioro de los elementos esenciales de la misma como seguridad, estabilidad o estanquidad.

### Cuarto.- Entrada en vigor.

La presente Instrucción entrará en vigor el día siguiente al de su firma.



EL DIRECTOR GERENTE

Atilano Lozano Muñoz