
LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS CONSUMOS INDIVIDUALES DE CALEFACCIÓN (ARTICULOS, PROPIOS)

07, septiembre



El Consejo de Ministros ha aprobado el pasado mes de agosto el [Real Decreto 736/2020, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios](#), con el propósito de mejorar el rendimiento energético de los inmuebles residenciales de nuestro país adecuando y optimizando el uso de sus instalaciones de calefacción, lo cual les garantizará un confort adecuado, evitará costes innecesarios y rebajará su huella de carbono. Para lograr estos objetivos se establece **la obligatoriedad de instalar sistemas de contabilización individualizada** de calefacción y agua caliente sanitaria en las Comunidades de Propietarios que cuenten con calefacción central, más de un millón y medio en España. La aplicación de esta medida significará un ahorro cercano a los 1.100 millones de euros en los próximos cinco años, además de una reducción de 1,05 millones de toneladas de CO2 anuales. De media, un hogar que cuente con un sistema de contabilización individualizada podría reducir en unos 250 euros su factura anual de calefacción.

¿Qué es un sistema de contabilización individualizada?

Esta nueva normativa establece que los edificios que cuenten con un sistema centralizado de calefacción deberán instalar un sistema de contabilización individual, es decir, **un instrumento que mida el consumo de calefacción de cada vivienda** para permitir que cada vecino pague únicamente por lo que consume. El Real Decreto tan solo permite los siguientes dispositivos como sistemas de medición de consumos:

- Contadores de calefacción, que tiene como función medir los kwh consumidos de calefacción de cada domicilio particular, en edificios con calefacción central. Estos contadores se

instalan en el punto de entrada y salida del agua a la vivienda, normalmente fuera, junto a la caldera central o en los patinillos de la escalera.

- Repartidores de costes de calefacción, dispositivos que miden el consumo de calefacción de las viviendas que formen parte de un edificio dotado con un sistema de calefacción central. Estos medidores se instalan en cada uno de los radiadores de la vivienda sin requerir obras de ningún tipo. Son electrónicos y las lecturas de consumos se recogen por radio por lo que, una vez instalados, no es necesario volver a entrar en la vivienda y ni siquiera en el portal de su comunidad o bloque.

¿Cuáles son los plazos para instalar estos sistemas de contabilización individualizada?

El texto aprobado establece **el 1 de mayo de 2023 como fecha límite** y fija un calendario para regular su puesta en marcha de manera gradual. En concreto, la norma establece dos plazos: la fecha límite para obtener al menos un presupuesto estandarizado y la fecha límite para tener activa la instalación, que será siempre 15 meses después.

Los primeros inmuebles sujetos a obligación serán los edificios residenciales con más de 20 viviendas situados en la zona climática E, la más fría (Soria, Burgos, León, Ávila...), que tendrán que obtener al menos un presupuesto acreditativo antes del 1 de febrero de 2021 para dentro de los 15 meses siguientes realizar su implantación.

El 1 de julio de 2021 les llegará el turno a los edificios situados en la zona climática E con menos de 20 viviendas y aquellos de la zona D (Madrid, Zaragoza, Valladolid, Lérida...) con al menos 20 viviendas.

El 1 de diciembre de 2021 será obligatorio para los edificios en la zona climática D con menos de 20 viviendas y los situados en la zona climática C (Barcelona, La Coruña, Cantabria, Asturias...) con al menos 20 viviendas.

El 1 de febrero de 2022 finalizará el plazo para la obtención de presupuestos en los edificios en la Zona Climática C con menos de 20 viviendas.

Teniendo en cuenta que **se deberá proceder a la instalación en un plazo máximo de 15 meses** desde las fechas límite para pedir presupuesto, los contadores o repartidores deberán estar activos, respectivamente, no más tarde del 1 de mayo de 2022; 1 de octubre de 2022; 1 de marzo de 2023; y 1 de mayo de 2023, dependiendo de la [zona climática](#) donde estén situados y su número de viviendas. **En Madrid, como ejemplo, la**

fecha límite para tenerlos instalados en fincas de más de 20 vecinos es el uno de octubre del 2022.

¿Qué Comunidades de Propietarios están obligadas a instalar estos sistemas de contabilización individualizada?

Aunque esta nueva legislación establece que todos los edificios que cuenten con un sistema centralizado de calefacción deberán instalar un sistema de contabilización individual, quedan excluidas del cumplimiento de estas obligaciones las Comunidades de Propietarios situadas en las zonas climáticas A y B definidas en el [Código Técnico de Edificación](#) (Islas Baleares, Canarias, Almería, Córdoba, Sevilla, Alicante...), además de las situadas en las zonas C, D o E que acrediten que por motivos de viabilidad económica o técnica no pueden llevar a cabo esta reforma.

Por falta de rentabilidad económica, quedan exceptuadas los supuestos en los que la inversión no pueda recuperarse en un máximo de cuatro años, a partir de los ahorros que se pueden generar. La empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar a la Comunidad de Propietarios sobre su posible exclusión y deberá emitir gratuitamente un certificado que la comunidad tendrá que presentar ante el órgano competente de su comunidad autónoma.

Por inviabilidad técnica, tanto por la instalación como por la imposibilidad de regulación, quedan exceptuados de la obligación de instalar contadores de energía individualizada las Comunidades de Propietarios que tengan las siguientes instalaciones térmicas en sus edificios:

- Sistemas de emisión de calor calentando la placa sin medición posible.
- Sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie).
- Sistemas de climatización por aire.
- Sistemas de calefacción equipados con transmisores de vapor.
- Dispositivos de calentamiento/enfriamiento equipado con baterías o tubos con aletas, convectores de agua o fancoils.

Si la empresa mantenedora determina que la instalación no cumple los supuestos de exclusión, la Comunidad de Propietarios tendrán la obligación de solicitar a una empresa instaladora habilitada [RITE](#) al menos un presupuesto. Si éste acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica, se deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un plazo máximo de 15 meses.

¿Qué beneficios aportan los contadores individuales de calefacción a una Comunidad de Propietarios?

Los sistemas de contabilización individualizada de calefacción central tienen indudables ventajas, ya que cada vecino paga la calefacción que consume, lo que suponen **un ahorro en las facturas energéticas de la comunidad**. Teniendo en cuenta que la calefacción es el gasto más importante para una comunidad, ya que supone más del 60%, el ahorro de energía que se logra utilizando los contadores individuales, al evitarse el despilfarro cuando cada usuario toma conciencia de su coste, puede suponer un ahorro cercano al 30%. Además, estos contadores tienen un efecto positivo sobre la protección del medio ambiente ya que con ellos se logra reducir las emisiones de CO2 del edificio.

Pero debemos ser conscientes de que cualquier reforma, por pequeña que sea, realizada en las instalaciones de una Comunidad de Propietarios siempre pueden conllevar **riesgos e inconvenientes**. Por este motivo, antes de disponerse a realizar cualquier tipo de obra es necesario que todo edificio cuente con un [seguro todo riesgo rehabilitación para Comunidades de Propietarios](#) que proteja a la comunidad ante cualquier eventualidad que pueda suceder y le aporte un plus de tranquilidad y seguridad.

Desde la [Correduría de Seguros José Silva](#), experta en [seguros de Comunidades de Propietarios](#), te ofrecemos un [seguro todo riesgo rehabilitación](#) específicamente diseñado para prestar cobertura frente a la amplia variedad de riesgos que pueden afectar a la ejecución de una obra, y que garantizará el conjunto de los trabajos de construcción e instalaciones, costo de material y de mano de obra, además de los materiales que aún no hayan sido colocados y estén acopiados a pie de obra. No lo dudes, ponte en contacto con nosotros y recibirás **una inmejorable atención, llevada a cabo por un excelente equipo de profesionales** que resolverá todas tus dudas y te brindarán toda la información que puedas necesitar, así como implicación y ayuda.

¿Tu Comunidad de Propietarios necesita adaptarse a la nueva normativa?

Comparte con nosotros tu caso e informa a quien ejerza los cargos de Presidente y Administrador de Fincas que la Comunidad de Propietarios en todas las obras tiene **la responsabilidad de Promotor** ante cualquier daño a terceros. Puedes dejar un comentario a continuación, escribirnos un correo a josilva@josilva.com o contactarnos través de [nuestra página web](#). Si prefieres una atención mas cercana llámanos al teléfono **915353009**, estamos a tu disposición.

Comentarios