



ADIÓS A LA “CALEFACCIÓN CENTRAL”: OBLIGACIÓN DE INSTALAR CONTADORES INDIVIDUALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS *

Elena Trujillo Villamor
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de Publicación: 8 de octubre de 2020

El 6 de agosto de 2020 se publicó en el Boletín Oficial el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios (en adelante, Real Decreto 736/2020) ¹. Este documento expone las principales novedades de la norma.

1. Fines y contenido de la nueva norma

Esta norma busca fomentar la eficiencia energética y alcanzar un potencial ahorro de energía y culmina la transposición de la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018 por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética. Para ello, obliga a instalar equipos de contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios. Con este propósito, los contenidos de la norma son los siguientes:

*Trabajo realizado en el marco del Contrato con referencia 2020-COB-9847 financiado con cargo al Proyecto Convenio de colaboración entre la UCLM y el Ilustre Colegio Notarial De Castilla-La Mancha (17 enero 2014) (OBSV) con referencia CONV140025, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera; en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato; a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

¹ BOE núm.212, de 6 de agosto de 2020.



- a) Establece la obligación de instalar contadores de consumo individuales de calefacción y refrigeración en las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios tanto nuevos (posteriores a la entrada en vigor de este Real Decreto) y existentes (los cuales deberán modificarse).
- b) Determina el coste variable que corresponde a cada unidad de consumo completado más un coste fijo derivado del mantenimiento de las instalaciones del edificio y de la energía térmica irradiada destinada a calentar las zonas comunes de los edificios.
- c) Determina los procedimientos que permitan comprobar su cumplimiento.
- d) Fija las obligaciones relativas a la información sobre el consumo individual y el coste de acceso a la información sobre medición y liquidación de consumos.

2. Destinatarios de la norma

Deben instalar equipos de contabilización individualizada las siguientes personas:

- Titulares de las instalaciones térmicas que suministren calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una instalación centralizada que abastezca a varios consumidores.

Los titulares de estas instalaciones son la persona física o jurídica propietaria o beneficiaria de la instalación térmica y responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa vigente ante la Administración competente, por tanto, estos titulares podrían ser la comunidad de propietarios del edificio. Las instalaciones centralizadas se refieren a aquellas en las que la producción de energía térmica es única para todo el edificio, realizándose su distribución desde la central generadora a las correspondientes viviendas.

- Titulares que reciben suministro térmico (calefacción o refrigeración) desde una red de calefacción o refrigeración urbana.
 - o Esta red de calefacción o refrigeración urbana hace referencia a la producción de calor o frío de forma única para un conjunto de usuarios que utilizan una misma red urbana, conocido como, *District heating*, cuando dichas instalaciones térmicas no disponen de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración).

Tendrán obligaciones de lectura de los contadores individuales los usuarios finales cuyas instalaciones térmicas dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores. Su obligación será la de la lectura de los equipos de contabilización



(siempre que no haya establecido un mecanismo de lectura remota y se siga el método de autolectura).

Los usuarios finales son la persona física o jurídica que utiliza la instalación térmica para su consumo. No existe en este Real Decreto 736/2020 una definición de los usuarios finales y durante el articulado la norma alterna el concepto de usuario final y consumidor como si se trataran de conceptos idénticos, un ejemplo se encuentra en el Anexo IV “Información mínima sobre la liquidación del consumo”. En este anexo, se establecen derechos de los consumidores y la norma alterna en los titulares de estos derechos tanto a consumidor como a usuario final.

El concepto de consumidor según el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, TRLGDCU)² es el siguiente “son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión”.

Este concepto de consumidor puede no coincidir con el concepto de usuario final de energía ya que los usuarios finales de energía térmica en un edificio pueden ser empresas que tengan constituida su mercantil en el edificio, como, por ejemplo, una panadería en un local bajo de ese edificio. Esa empresa es un usuario final de la energía y por tanto estaría dentro de las obligaciones y derechos comprendidos en este Real Decreto, aunque no sea un consumidor a efectos del TRLGDCU.

Este uso alterno y sin definición de los términos consumidor y usuario final por el Real Decreto 736/2020 podría conllevar una dificultad interpretativa y a su vez inseguridad jurídica para los usuarios finales.

3. Instalación de equipos de contabilización individualizada

Los titulares de las instalaciones térmicas en los edificios deberán instalar contadores individuales que midan el consumo de energía térmica en las instalaciones de calefacción y refrigeración de cada consumidor en el intercambiador térmico o punto de entrega, siempre que sea técnicamente viable y económica rentable.

El Real Decreto 736/2020 establece una obligación subsidiaria en referencia a la calefacción (no a la refrigeración) para los supuestos donde el uso de contadores individuales no es técnicamente viable. En este caso, los titulares deberán instalar

² BOE núm.287, de 30 de noviembre de 2007.



repartidores de costes de calefacción si eso si es técnicamente viable y económicamente rentable.

Un repartidor de costes de calefacción es un pequeño equipo digital que se utiliza como método de medición individual para cada radiador. Estos equipos de medida, obtienen la temperatura del radiador y la temperatura ambiente de la dependencia donde está situado.

El Real Decreto 736/2020 entró en vigor el día siete de agosto de 2020, pero la obligación de instalar contadores individuales no es exigible inmediatamente. La norma establece un plazo máximo para obtener al menos el presupuesto que determinará la viabilidad técnica y/o económica que variará en función de la zona climática en la que se encuentre el edificio, el uso de las viviendas y el número de viviendas del edificio (disposición transitoria única). Una vez determinada la viabilidad técnica y económica el Real Decreto establece un plazo de 15 meses para tener activa la instalación.

3.1 Excepciones: inviabilidad técnica y económica

Estarán eximidos de cumplir con la obligación de instalar equipos de medida en los términos del Real Decreto 736/2020 los titulares de instalaciones térmicas de edificios que abastezcan a más de un usuario cuando no sea viable técnicamente y/o no sea rentable económicamente.

La “inviabilidad técnica” y la “rentabilidad económica” son conceptos jurídicos indeterminados. Por ello, la norma tasa los motivos que eximen de la obligación impuesta por el Real Decreto 736/2020. Son los siguientes:

Exclusión por inviabilidad técnica, ya sea por su instalación como por su imposibilidad de individualizar el consumo:

- No será obligatorio establecer contadores de energía individualizada en sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie) siempre que den servicio a más de un usuario en un mismo anillo.
- No será obligatorio establecer repartidores de costes de calefacción (como obligación subsidiaria) en los sistemas de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), si es una instalación en columnas (más de un usuario por columna), ni en los ventiloconvectores ni en los aerotermos.



- No será obligatorio instalar sistemas de contabilización individualizada en cualquier otro sistema distinto de los anteriores que no permitan individualizar ni el consumo ni la gestión del sistema usuario a usuario.

Exclusión por falta de rentabilidad económica: Solo se aplica a la calefacción y no a la refrigeración. Esta rentabilidad económica deriva de la ubicación en determinadas zonas climáticas. No son rentables económicamente las zonas climáticas, α , A y B. Esta clasificación se realiza considerando la altitud de la parcela en la que se localiza el edificio y la capital de provincia en la que se ubica³.

Será la empresa mantenedora de la instalación térmica centralizada quien deba asesorar a los titulares para determinar si una instalación se encuentra dentro de estas exclusiones. Se originan dudas derivadas de esta obligación que la norma no resuelve, ¿constituye una obligación que pudiera acarrear algún tipo de sanción por parte de la empresa mantenedora? ¿se podrían acoger los titulares de la instalación al hecho de que no fueron correctamente asesorados por la empresa mantenedora en caso de no haber cumplido con la obligación de este Real Decreto 736/2020?

Si finalmente el edificio constituye una de las excepciones anteriores, se comunicará al órgano competente. El procedimiento para su comunicación será el siguiente:

- La empresa que realiza el mantenimiento deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del Anexo II obligatoriamente y presentarlo ante el órgano competente de su CCAA. Solo pueden ejecutar las instalaciones requeridas en este Real Decreto y por tanto cumplimentar ese Anexo II, las empresas instaladoras habilitadas de conformidad al RITE⁴, es decir, deben haber sido autorizadas para realizar el montaje y la reparación de las instalaciones térmicas y tienen que encontrarse inscritas en el Registro de empresas instaladoras autorizadas y en el órgano competente de la CCAA donde radique su sede social.
- Por parte de los titulares de la instalación deberán presentar una declaración responsable (con el formato del anexo V del Real Decreto 736/2020) ante el órgano competente de la CCAA en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma de la certificación de la exclusión (anexo II).

³ Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Parte II del Código Técnico de Edificación.

⁴ Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.



3.2 Contabilización individual del consumo de calefacción

Si los titulares del edificio de la instalación térmica de calefacción centralizada no están dentro de las excepciones del Anexo I del Real Decreto 736/2020, no significa que automáticamente estén obligados por la norma a establecer los contadores de consumo individual. Puede que la instalación de los sistemas de contabilización individuales no sea viable técnicamente y/o rentable económicamente.

La norma desarrolla dos análisis, el primero es el genérico (solo se estudia si se encuentra dentro de las excepciones del Anexo I), y en caso de no estar dentro de estos supuestos, se hará el segundo análisis donde se analiza la viabilidad técnica y económica de manera concreta del edificio.

Por ello, los titulares de las instalaciones térmicas de calefacción centralizadas de los edificios deberán seguir el siguiente procedimiento para saber si tienen que instalar o no contadores individuales:

1. Solicitar un presupuesto estandarizado a alguna de las empresas instaladoras habilitadas de acuerdo con el RITE y su emisión será gratuita.
2. El presupuesto tiene que ajustarse al anexo III
3. El presupuesto debe contener:
 - a. Costes reales de la instalación de los sistemas de contabilización individual y obras necesarias para cumplir con esta instalación, incluyendo el coste de la lectura, gestión y liquidación de los consumos.
 - b. Conclusión final favorable o desfavorable sobre la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de un sistema de contabilización individualizada
 - c. Si la conclusión es negativa, es decir, no es viable técnicamente y/o rentable económicamente entonces los titulares de la instalación deberán presentar ese presupuesto (anexo III) más una declaración responsable siguiendo el formato del anexo V ante el órgano competente de su CCAA en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma del justificante de la inviabilidad técnica y/o la no rentabilidad de la instalación individual (anexo III).
 - d. Si la conclusión es positiva, es decir, es viable técnicamente y/o rentable económicamente entonces el presupuesto deberá incluir el periodo estimado de recuperación de la inversión de la instalación de sistemas de contabilización individualizada (el cual no debe ser superior a los 4 años): Será rentable económicamente cuando el periodo estimado de recuperación de la inversión sea inferior o igual a cuatro años (número de años de retorno de la inversión). Los años de recuperación de la inversión



es el parámetro utilizado para determinar la rentabilidad de la inversión. Y en función de ello, los titulares de la instalación estarán obligados o no al establecimiento de contadores individuales.

Este tiempo de recuperación de la inversión se calcula en función de la inversión necesaria según el presupuesto y el ahorro anual neto.

4. Si el presupuesto establece la viabilidad técnica y/o la rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un plazo de quince meses a partir de las fechas determinadas por el Real Decreto 736/2020 que dependerán a su vez de la zona climática donde se ubique el edificio, su dimensión y su uso.
5. El titular puede llevar a cabo la instalación con la empresa que ha realizado el presupuesto o puede aceptar otro presupuesto de otra empresa.
6. Una vez que se hayan instalado los equipos de contabilización, la empresa instaladora, entregará a los titulares de la instalación una memoria técnica con la información relevante sobre los equipos instalados.

3.3 Contabilización individual del consumo de refrigeración

Al igual que ocurría con las instalaciones térmicas de calefacción centralizadas, si los titulares del edificio de la instalación térmica de refrigeración centralizada no están dentro de las excepciones del Anexo I del Real Decreto 736/2020, no significa que automáticamente estén obligados por la norma. Se debe realizar un análisis para saber si las instalaciones son viables económica y técnicamente.

El procedimiento que deberán seguir para saber si finalmente tienen que instalar contadores individuales es el siguiente:

1. Los titulares de la instalación centralizada de refrigeración tendrán la obligación de solicitar un análisis de la viabilidad técnica y de la rentabilidad económica a alguna de las empresas instaladoras habilitadas de acuerdo con el RITE y su emisión será gratuita. Al contrario que la instalación de calefacción, no será necesario un presupuesto sino un análisis.
2. Este análisis se basará en el porcentaje estimado de ahorro energético anual que determinará el instalador y en el número de años de retorno de inversión. Si el tiempo previsto para recuperar la inversión es más de cuatro años, no se entenderá rentable económicamente.
3. Si el análisis establece la viabilidad técnica y la rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada de refrigeración en un plazo de quince meses a partir de las fechas determinadas por el Real Decreto 736/2020 que dependerán a su vez de la zona climática donde



se ubique el edificio, su dimensión y su uso Si el análisis establece que la instalación no es viable técnicamente y/o rentable económicamente el procedimiento es el siguiente:

- a. La empresa instaladora deberá emitir un certificado siguiendo el formato del Anexo II obligatoriamente y presentarlo ante el órgano competente de su CCAA.
- b. Los titulares de la instalación deben presentar una declaración responsable del anexo V ante el órgano competente de su CCAA en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma del justificante de la inviabilidad técnica y/o la no rentabilidad de la instalación individual (Anexo II).

4. Obligaciones de lectura

Los sistemas de contabilización de consumos instalados **con posterioridad** al siete de agosto de 2020, deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a los consumos individuales.

Se informará antes de la firma del contrato por parte del instalador o empresa encargada del servicio de medición, reparto y contabilización, si las tecnologías utilizadas para los servicios de lectura de consumo permitirían el cambio de proveedor de este servicio sin gastos adicionales.

En el informe la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia sobre el proyecto de Real Decreto que modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio⁵, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones térmicas en los edificios se apuesta por la mayor interoperabilidad con la finalidad de que el consumidor pueda contratar cualquier empresa sin que se vea tácitamente impedido para cambiar de proveedor.

Los sistemas de contabilización individual instalados **antes** del siete de agosto de 2020 deberán permitir la lectura remota y en caso contrario deberán ser sustituidos antes del uno de enero de 2027. Hasta el vencimiento de este plazo, se podrá utilizar un sistema de autolectura periódica. Este sistema obliga al usuario final a ser partícipe en el proceso de lectura y liquidación, ya que tendrá que comunicar la lectura de su contador, salvo cuando exista una medición individual del consumo basada en repartidores de costes de calefacción.

En último término, si el usuario final (consumidor) no ha facilitado una lectura de contador para un intervalo de facturación determinado, la facturación se basará en la estimación del consumo o en un cálculo a tanto alzado. La norma no establece como se

⁵ Disponible en: https://www.cnmc.es/sites/default/files/3073216_3.pdf



realiza dicha estimación. Se trata de una forma de persuadir al usuario final de facilitar información sobre lectura, ya que su inactividad tendrá como contrapartida la obligación de hacer frente al pago de un consumo no real.

4.1 Derechos del consumidor

El consumidor tiene derecho a recibir cierta información sobre su consumo individualizado:

- Se proporcionará al usuario final (no al titular de la instalación) de manera gratuita cada dos meses la información sobre la lectura de los equipos de medida y liquidación individuales durante el periodo de servicio de la instalación. Si se trata de lectura remota, la información se proporcionará cada mes.
- El usuario final debe tener acceso gratuito a sus datos de consumo.
- Los costes consecuentes de la información sobre la liquidación del consumo individual de calefacción y refrigeración se harán sin fines lucrativos.
- La facturación del consumo de energía térmica se llevará a cabo sobre la base del consumo real o de las lecturas del repartidor de costes de calefacción al menos una vez al año.
- Los consumidores deben disponer en sus liquidaciones de consumo de información clara y comprensible sobre:
 - o Precios reales actuales y el consumo real de energía o coste real de calefacción y las lecturas de los repartidores de costes de calefacción.
 - o Información sobre el combustible utilizado y las emisiones anuales.
 - o Comparaciones del consumo de energía actual del usuario final con consumo del mismo periodo del año anterior.
 - o Información de contacto de las organizaciones de clientes finales, agencias de energía u organismos similares.
 - o Información relativa a procedimientos de reclamación pertinentes.
 - o Comparación con el consumo medio del usuario final normal o de referencia en la misma categoría.

4.2 Determinación del coste fijo y variable

En los edificios que haya un sistema de contabilización individualizada, los datos de consumo que proporcionen esos sistemas servirán para determinar el coste variable que corresponde a cada unidad de consumo. El coste fijo es el derivado del mantenimiento y de la energía térmica irradiada por instalaciones del edificio y destinada a calentar zonas comunes del edificio.



El peso en la factura final de los costes fijos y variables es competencia de los titulares de las instalaciones. La norma literalmente utiliza la palabra “debería” lo que podría entenderse que es una recomendación y no una obligación. “debería situarse el coste variable entre el 60% y el 75% del coste total, tomando en consideración el criterio técnico del mantenedor de la instalación térmica”.

5. Responsabilidad y sanciones

El incumplimiento de la normativa establecida en el Real Decreto 736/2020 será responsabilidad de los titulares de las instalaciones térmicas en los edificios en los cuales se abastezca a varios consumidores a través de una instalación centralizada.

Las CCAA son el órgano competente para velar por el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo realizar cuantas inspecciones quiera y considere oportunas.

En caso de incumplimiento se acudirá a las infracciones muy graves, graves o leves del artículo 80 de la Ley 18/2014, de 15 de octubre⁶ y a sus respectivas multas.

⁶ Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. BOE núm. 252, 17 de octubre de 2014.