

**Número: 140/13****Fecha: 5 de noviembre de 2013****Tema: Generales****Subtema: Asesorías****Asunto: REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN Y CONTADORES DE ENERGIA**

Como respuesta a las consultas frecuentes sobre este tema en la Asesoría Industrial del CAFMadrid, os recordamos que se ha fijado la fecha de **1 enero de 2017** como límite para la instalación de repartidores de costes de calefacción en cada vivienda. Esta fecha viene impuesta por la [Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012](#), relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE. Esta reglamentación se justifica por el elevado descontrol que existe sobre los consumos de energía cuando el coste de éstos se carga sobre una comunidad de vecinos, en lugar de pagarlos de forma personalizada cada consumidor. La finalidad del texto es conseguir un ahorro de energía primaria del 20 por ciento en el año 2020, lo que obliga a adoptar una serie de medidas de ahorro por parte de todos los estados miembros de la Unión Europea de aquí al 2020 para la consecución de este objetivo.

Como medida a implantar, la directiva establece la **obligatoriedad de instalar en todas las comunidades de propietarios con calefacción central, contadores de calor o calorímetros conforme a las características de cada instalación, antes del 1 de enero del 2017**. Esta medida no hace más que reproducir lo que ya está implantado en diferentes países de la Unión Europea tales como Alemania, Francia, Suiza, Italia, Turquía, Holanda, y Dinamarca entre otros.

La mayor parte del consumo energético de los edificios de viviendas se produce en la climatización del mismo, principalmente por la demanda de calefacción. Y puesto que dentro de un mismo edificio las necesidades térmicas no son las mismas para cada vivienda, surge la necesidad de gestionar el consumo de forma independiente en función de su demanda. De no ser así, se producirían deficiencias en el confort, consumos energéticos excesivos, o injustos repartos de los costes de calefacción.

Una gran parte de los edificios de la Comunidad de Madrid dispone de sistemas de **calefacción centralizada** en los que el autoconsumo no es posible, y por tanto requieren el complemento de sistemas de regulación de temperatura y repartidores de costes para cada vivienda. Para las instalaciones “en anillo” (un único punto de entrada y de salida del circuito para cada vivienda) se pueden instalar contadores individuales de consumo de energía térmica a las puertas de cada vivienda por medio de calorímetros, dotando además, a los radiadores de adecuadas válvulas termostáticas que permitan regular la temperatura en las estancias.



En los sistemas centralizados de calefacción más antiguos “en columna” (cada radiador de la vivienda dispone de una entrada y salida de fluido calorportador) la instalación de estos sistemas de regulación de temperatura, supondría una inversión inicial y mantenimiento excesivo. Pero existen otras alternativas de reparto para este tipo de sistema. Una de ellas consiste en la instalación de sencillos **distribuidores de costes** en cada radiador, que junto con las válvulas termostáticas, permiten también en este caso atender a las necesidades de calefacción de forma individual y repartiendo los costes en función del consumo de energía térmica que cada vecino haya realizado.

Por tanto, **es posible** convertir un sistema de calefacción centralizado ineficiente en un sistema que permita gestionar de forma individual las necesidades de calefacción y pagando exclusivamente por lo que se consume, alcanzándose ahorros en el consumo energético.

### **Distribuidores de costes:**

Los distribuidores de costes o calorímetros son aparatos de medición destinados al registro del calor emitido por el radiador en un período de tiempo. Constan de una carcasa, dos sensores de temperatura, un dispositivo de cálculo, una pantalla digital, una batería (de diez años de vida más 1 año de reserva), elementos de anclaje y un precinto de seguridad. Algunas compañías instaladoras, para evitar las ausencias de los vecinos en la toma de lecturas, instalan contadores con emisor de datos vía radio, de forma que siempre se aseguren el 100 por cien de las lecturas recogidas.



Los repartidores de costes registran el calor emitido por el radiador en un período de tiempo. Estas unidades registradas no son un consumo propiamente dicho ya que, entre otros aspectos, cada radiador de calefacción es de un material distinto, posee una forma propia y consta de un número determinado de elementos. Por ello, al instalar los repartidores de consumos, los técnicos elaboran un censo de radiadores de cada vivienda, asignando un máximo de 80 variables que afectarán al consumo calculado final de cada radiador.

La instalación del distribuidor de costes no requiere perforar ningún radiador. En caso de radiadores modulares, el distribuidor se ancla entre los dos módulos centrales del radiador. En caso de radiadores no-modulares, el distribuidor se fija con un adhesivo homologado y especial que posee un factor de transmisión de calor nulo, de forma que el adhesivo no desvirtúa la medición de calor realizada.



## Régimen de acuerdos

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), en su artículo 12.4 del RITE establece que las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional de las instalaciones térmicas y, como consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos, mediante la utilización de sistemas eficientes energéticamente, de sistemas que permitan la recuperación de energía y la utilización de las energías renovables y de las energías residuales, cumpliendo entre otros el requisito siguiente:

*Contabilización de consumos: las instalaciones térmicas deben estar equipadas con sistemas de contabilización para que el usuario conozca su consumo de energía, y para permitir el reparto de los gastos de explotación en función del consumo, entre distintos usuarios, cuando la instalación satisfaga la demanda de múltiples consumidores.*

En consecuencia, queda claro que la instalación de contadores de calefacción es una medida que mejora la eficiencia energética.

En cuanto al régimen de acuerdos, deben distinguirse dos supuestos:

1. En virtud del artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el establecimiento de equipos o sistemas que tengan como finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble requerirán el voto favorable de la tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
2. La Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre eficiencia energética aprobada el 11 de septiembre de 2012 obliga a instalar en los edificios que no dispongan de ellos contadores individuales de consumo o repartidores de costes de calefacción antes del 31 de diciembre de 2016.

Esta Directiva deberá ser transpuesta al ordenamiento jurídico español en el plazo de los 18 meses siguientes.

En consecuencia, traspuesta la Directiva, al ser la instalación de los contadores de obligado cumplimiento para las comunidades de propietarios, en virtud del artículo 10.1.a de la Ley de Propiedad Horizontal no se requerirá para ello el acuerdo previo de la Junta de Propietarios salvo en lo relativo a la aprobación del presupuesto y forma del reparto del gasto entre los propietarios, adoptado por la mayoría de los propietarios asistentes a la Junta de Propietarios que a su vez representen mayoría de las cuotas de participación.



### **Ventajas**

Con la instalación de los repartidores de costes y contadores de energía desaparecerán las quejas y reclamaciones que a diario recibimos en nuestros despachos de propietarios que nos indican que la calefacción que reciben es insuficiente o que es excesiva.

### **Desventajas**

Las viviendas y propiedades orientadas al norte, las situadas en las primeras plantas con soportales debajo y las ubicadas en la última planta soportarán un gasto superior para obtener una temperatura de confort que las ubicadas en otras orientaciones y alturas.

### **Recomendaciones**

La instalación de los repartidores de costes y contadores de energía debe acompañarse con la instalación de válvulas termo estáticas que por un lado permitan establecer por vivienda una temperatura de confort y por otro un equilibrado de la instalación, reduciendo al mínimo la diferencia de la temperatura de la impulsión y retorno medida en la primera y última planta.

Te recordamos que el CAFMadrid dispone de una **Asesoría Industrial gratuita** solo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

**Asesor: Don Pablo García.**

**Industrial@cafmadrid.es**

**Consultas presenciales:** todos los jueves de 16:00 a 18:00. Únicamente previa cita confirmada con Secretaría.  
(secretaria@cafmadrid.es ó 91 591 96 70).

**Consultas telefónicas:** en el 91 591 96 70. Consultas telefónicas urgentes, teléfono de contacto de asesores en Secretaría (extensión 2 de la centralita):

Recibe un cordial saludo,

**Vº BºEL PRESIDENTE**

*Miguel Ángel Muñoz Flores*

**EL SECRETARIO**

*Ángel Ignacio Mateo Martínez*