

I D A E.
Sabdo
001 N°. 201200000055
18/01/12 11:01:02

**D. Ignacio Abati**

*Presidente*

**ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE REPARTIDORES  
DE COSTES DE CALEFACCIÓN (AERCCA)**

C/Rodríguez San Pedro 10

28015 Madrid

Madrid, 18 de enero 2012

Estimado Ignacio:

Hemos recibido su consulta, sobre si la contabilización individual de consumos en instalaciones colectivas de calefacción, bien mediante contadores individuales, repartidores de costes de calefacción u otros sistemas adecuados, tiene la consideración de medida de eficiencia energética a los efectos del artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y si su instalación voluntaria por la comunidad de vecinos, requiere el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios o debe ser adoptada por unanimidad.

Dado que, en nuestra opinión, el Real Decreto 1027/2007 por el que se prueba el reglamento RITE y la Directiva 93/76, entre otras disposiciones, son explícitas en su consideración de medida de ahorro y eficiencia energética, le enviamos el Informe adjunto, con el fin de facilitar su interpretación y aplicación.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo



**Juan Antonio Alonso González**  
Director de Ahorro y Eficiencia Energética

## INFORME

### CONSIDERACIÓN DE LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMOS EN INSTALACIONES CENTRALIZADAS DE CALEFACCIÓN COMO MEDIDA DE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

La Ley sobre Propiedad Horizontal en su artículo 17.3 indica que la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación; obligando a todos los propietarios.

Se plantea si la instalación de contadores individuales, repartidores de costes de calefacción u otro sistema que permita la contabilización o reparto individual de consumos en una instalación centralizada de calefacción tiene la consideración de medida de ahorro y eficiencia energética a los efectos de la Ley sobre Propiedad Horizontal. En este sentido hay que señalar:

**PRIMERO:** 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, considera como uno de los requisitos de eficiencia energética la contabilización energética en las instalaciones térmicas de calefacción. De forma que *“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 los distintos usuarios, cuando la instalación satisfaga la demanda de múltiples consumidores”*. Y en su Instrucción Técnica de eficiencia energética, IT 1.2.4.4 señala: *“Toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios”*.

A su vez la inclusión, en este reglamento, de esta medida, lo es como transposición de la DIRECTIVA 93/76/CEE DEL CONSEJO de 13 de septiembre de 1993, que obliga, con la consideración de medida de eficiencia energética, al reparto de los gastos de calefacción entre los usuarios de los edificios, en función del consumo real de cada uno de ellos.



**SEGUNDO:** La Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre eficiencia energética, en su artículo 8, recoge en el último borrador, la obligación de instalar en los edificios que no dispongan de ellos, contadores individuales de consumo o repartidores de costes de calefacción antes del 1 de enero de 2015 para medir el consumo de calefacción de cada apartamento.

### **CONCLUSIÓN:**

1. La normativa vigente para instalaciones de calefacción (RITE), Real Decreto 1027/2007, en su artículo 12.4 e Instrucción Técnica 1.2.4.4 considera como uno de los requisitos de eficiencia energética, exigible a las instalaciones centralizada de calefacción, la instalación de algún sistema, como, por ejemplo, contadores individuales, repartidores de costes de calefacción u otro que permita realizar este reparto entre las distintas viviendas en función del consumo realizado. Por tanto, su consideración como medida de eficiencia energética a los efectos del artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal es clara.
2. En la individualización del consumo de calefacción y agua caliente sanitaria en instalaciones centralizadas se podrán considerar, como gastos comunes, a pagar de acuerdo con el coeficiente de participación asignado, los siguientes conceptos por disponibilidad del servicio: término fijo de la energía suministrada (gas natural, electricidad...), pérdidas de recirculación en la instalación, mantenimiento, reparaciones, etc. Siendo el término variable el que comprenda el consumo real realizado en cada vivienda, obtenido a través del sistema de contabilización o reparto instalado.
3. Para garantizar la viabilidad técnica y económica de la medida la instalación deberá ser realizado por una empresa instaladora o mantenedora autorizado en instalaciones térmicas de edificios siendo recomendable que el sistema cuente con un certificado de cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación, que en el caso de repartidores de costes es la norma UNE-EN-834 *“Distribuidores de gasto de calefacción para determinar los valores de consumo de radiadores. Aparatos con alimentación eléctrica”*.