

SERMADVOCATS

PREVENIR MILLOR QUE REPARAR

enric@sermadvocats.com

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

[Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.](#)

Vigencia desde: 7-8-2020

El presente real decreto tiene por objeto establecer los requisitos y obligaciones relacionadas con la contabilización de los consumos individuales de calefacción y refrigeración que deben cumplir las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios nuevos y existentes, la determinación del coste variable que corresponde a cada unidad de consumo completado con un coste fijo derivado del mantenimiento de las instalaciones del edificio y de la energía térmica irradiada destinada a calentar las zonas comunes del edificio, determinar los procedimientos que permitan comprobar su cumplimiento, así como las obligaciones relativas a la información sobre el consumo individual y el coste de acceso a la información sobre medición y liquidación de consumos

Será de aplicación a los titulares de las instalaciones térmicas que suministren calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una instalación centralizada que abastezca a varios consumidores y a los titulares que reciben dicho suministro desde una red de calefacción o refrigeración urbana, definidas en el apéndice 1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) aprobado por el [Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio](#), cuando dichas instalaciones térmicas no dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores tal y como establece la Instrucción Técnica 1.2.4.4 del citado Reglamento.

También, será de aplicación, en lo relativo a las obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, información al consumidor y reparto de costes a aquellos 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.

Asimismo, será de aplicación, en lo relativo al suministro de calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración, al titular de la red del citado suministro.

Fitxa legal d'instal.lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

Los titulares de las instalaciones térmicas existentes en los edificios a las que se refiere el artículo 2 de este [Real Decreto 736/2020](#), siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, 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.

Estos contadores cumplirán con los requisitos establecidos en la regulación que afecta al Control metrológico del Estado, conforme a la normativa aplicable en su ámbito específico.

Solo para el caso de calefacción, cuando el uso de contadores individuales no sea técnicamente viable, los titulares deberán instalar repartidores de costes de calefacción si ello resulta técnicamente viable y económicamente rentable.

En los casos en los que la instalación de equipos de contabilización individualizada sea técnicamente viable y económicamente rentable, los usuarios finales de las citadas instalaciones térmicas deberán contar con los medios necesarios para el control de su propio consumo; bien de control manual o bien de control automático, tales como válvulas termostáticas en cada radiador, o válvulas de zona asociadas a termostato ambiente, entre otras.

Quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones anteriores los titulares de las instalaciones térmicas determinadas en el anexo I, bien por su inviabilidad técnica o, en el caso de calefacción, por su ubicación en determinadas zonas climáticas.

Cuando se suministre calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración, el titular de la red del citado suministro instalará un contador en el intercambiador de calor o punto de entrega.

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

Determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de equipos para la contabilización individualizada del consumo de calefacción.

A los efectos de determinar si una instalación se encuentra dentro de las exclusiones recogidas en el anexo I, la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal y como recoge la IT3.4.4 del RITE, a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada, tanto por inviabilidad técnica, como por su ubicación geográfica.

Cuando la instalación esté exceptuada, la empresa mantenedora deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7. En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de calefacción tendrán la obligación de solicitar, al menos, un presupuesto estandarizado que permita cumplir con los requisitos de este real decreto.

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

Determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de equipos para la contabilización individualizada del consumo de refrigeración.

A los efectos de determinar si una instalación se encuentra dentro de las exclusiones recogidas en el anexo I, la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal y como recoge la IT3.4.4 del RITE, a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada por inviabilidad técnica.

Cuando la instalación esté exceptuada, la empresa mantenedora deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7. En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de refrigeración deberán proceder a la determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de acuerdo con el siguiente apartado.

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

Documentación justificativa.

Cuando no sea necesaria la instalación de los sistemas de contabilización individualizada por no resultar técnicamente viable o económicamente rentable, será preceptiva la presentación de una declaración de los titulares, de acuerdo con el contenido mínimo establecido en el modelo del anexo V, junto con el correspondiente anexo II o III, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla conforme al RITE, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma del anexo II o el anexo III, según corresponda.

Únicamente no será necesaria la presentación del modelo establecido en el anexo V, ni el correspondiente anexo II, cuando la causa de exclusión sea la ubicación del edificio en una determinada zona climática, de las recogidas en el apartado b) del anexo I.

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020

Enric Comas Mora

Disposició transitoria única. Plazos.

Las fechas límite para que los titulares cumplan con la obligación de obtener un presupuesto siguiendo el modelo establecido en el anexo III serán las siguientes, en función del uso, número de viviendas del edificio y de la zona climática en la que se sitúe el edificio, de las definidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía de la Parte II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo:

- ▶ 1 de febrero de 2021 para edificios de uso diferente al de vivienda y, en la zona climática E, para edificios de 20 o más viviendas.
- ▶ 1 de julio de 2021 en la zona climática E, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática D, para edificios de 20 o más viviendas.
- ▶ 1 de diciembre de 2021 en la zona climática D, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática C, para edificios de 20 o más viviendas.
- ▶ 1 de febrero de 2022 en la zona climática C, para edificios de menos de 20 viviendas.

Fitxa legal d'instal·lacions tèrmiques d'edificis

Drets reservats © 2020
Enric Comas Mora

[ANEXO I. Instalaciones térmicas excluidas de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada](#)

[ANEXO II. Certificado de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada](#)

[ANEXO III. Modelo del presupuesto](#)

[ANEXO IV. Información mínima sobre la liquidación del consumo](#)

[ANEXO V. Modelo de declaración responsable](#)