

RECOMENDACIONES PARA UN REPARTO JUSTO DE COSTES DE CALEFACCIÓN CENTRAL

Manuel Ciudad Pérez de Colosía. Ingeniero Industrial

Tras la aprobación del Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios, esto es, la contabilización de consumos individuales de los gastos de la calefacción central, ya no está permitido repartir los importes de gasto de calefacción comunitaria utilizando criterios estáticos, tales como los coeficientes de ocupación de cada vivienda, nº de radiadores o nº total de elementos instalados en cada vivienda, según se venía haciendo de forma tradicional.

Esto ha dado lugar a que muchos administradores de fincas se pregunten cuál es la mejor manera de realizar ese reparto de gastos comunes de calefacción entre cada uno de los vecinos que componen la comunidad de propietarios.

Por ello, es importante conocer los factores principales que influyen a la hora de realizar ese reparto de costes, y aportar algunas claves para que pueda realizarse ese reparto de costes de la manera más adecuada.

Así, el principal objetivo a la hora de realizar el nuevo reparto de costes es que este se haga en base a criterios justos, es decir, que la metodología que se emplee sea equitativa para todos los propietarios pero también comprensible, a fin de evitar que la falta de claridad pueda dar lugar a suspicacias que deriven en reclamaciones, o incluso demandas judiciales.

Como punto inicial es fundamental identificar qué partidas de gasto han de componer el importe total a repartir entre las viviendas de la comunidad de propietarios en base a su consumo individual.

Lógicamente el importe principal será el del combustible utilizado por la caldera en el periodo de liquidación, al que normalmente se le pueden añadir también algunos de los gastos recurrentes relativos a las actividades necesarias para su correcto funcionamiento, tales como gastos de mantenimiento, pequeñas reparaciones, etc.

Asimismo, para asignar el coste de calefacción, deberá tomarse la decisión de cómo dividir este importe total entre lo que se ha destinado al circuito de calefacción y lo que se ha empleado en calentar el agua caliente sanitaria.

Para ello, lo más adecuado es proceder a instalar contadores de energía a la salida de los ramales de distribución de la caldera para cada uno de los servicios (ACS y calefacción), de manera que así se pueda calcular de forma precisa el porcentaje de consumo que se ha destinado a cada uno de ellos. Una vez medido, se aplicará cada uno de estos porcentajes al importe total a repartir para saber con exactitud cuál es el gasto de calefacción que se asignará posteriormente para el reparto entre cada uno de los propietarios.

En caso de no disponer de contadores de energía para medir este reparto, lo normal que se considera es destinar un 30% para ACS y el 70% para calefacción. Aunque lógicamente esta manera de repartir adolece de precisión y puede variar mucho de un mes a otro en función de la utilización de la calefacción comunitaria, condiciones ambientales externas, y demás circunstancias.

Una vez que ya hemos determinado el importe de gasto que ha sido destinado a la calefacción, procede realizar el reparto entre cada propietario en función de su consumo individual.

Con los nuevos aparatos de medida (repartidores de costes o contadores de energía), podremos obtener de forma precisa el consumo que ha realizado cada vivienda, pero asignar el importe total del gasto en base al consumo individual de cada una de ellas no es, sin embargo, *lo más justo*. Esto se debe a que algunos de esos costes, como por ejemplo las pérdidas de calor que se producen en la distribución desde la sala de calderas hasta cada una de las viviendas, el importe del mantenimiento, o el gasto de los radiadores que pueda haber en las zonas comunes de la finca, se deben de imputar de manera común entre todos los propietarios, utilizando para ello los coeficientes de propiedad. Esto es lo que se denomina “la parte fija del gasto”.

El nuevo RD 736/2020 establece que el importe fijo que se debe destinar al repartir en función de los coeficientes de propiedad debe de estar entre el 25 y el 40% del total, mientras que el importe variable que se repartirá en función del consumo medido de cada vivienda se debe situar entre el 60 y el 75%.

Todos estos cálculos pueden parecer complejos a simple vista, pero lo normal es que las empresas de medición y repartos de consumos los realicen en su totalidad, no sólo incluyendo el cálculo y emisión de recibos para cada propietario, sino que normalmente ofrecen un servicio adicional de atención al cliente donde los propietarios podrán resolver sus dudas relativas a sus consumos, medidores, cálculo de sus importes de consumo, etc.

De esta manera, lo normal, y la forma más justa de repartir, es hacerlo en base a consumos reales, de forma que el administrador de fincas únicamente facilita el importe de gasto que se desea distribuir en cada periodo de liquidación, y a partir de ese momento su empresa de servicios se encarga de todo. Algunas empresas incluso ofrecen la posibilidad de obtener directamente los importes de gasto obteniendo la factura de consumo directamente del proveedor de energía de su comunidad de propietarios, y ejecutar todas las tareas necesarias sin que el administrador de fincas realice ninguna actividad adicional a las que lleva a cabo actualmente. Esa es la mejor manera de hacer el reparto, si de lo que se trata es de distribuir el gasto entre los propietarios con justicia, y además hacer que esos mismos propietarios tengan toda la información necesaria y precisa para ahorrar.

Repartir el gasto, sin embargo, con una “tarifa”, es decir, con una cantidad fija por unidad de consumo, en el caso de repartidores, y hacer un ajuste al final de la temporada de calefacción, no parece la mejor solución. Ni incentiva el ahorro, ni mejora la información al consumidor, ni es un modo de reparto que se utiliza en ningún país de Europa, y parece contrario al espíritu que se persigue con esta nueva legislación.

Otra de las grandes preguntas que surgen ante esta nueva necesidad de repartir el gasto de calefacción es **cómo calcular el importe que deben de pagar aquellos propietarios que se hayan negado a instalar los aparatos de medida**. En este caso, el RD 736/2020 indica que “cómo mínimo” se le debe de aplicar el mayor ratio de consumo por metro cuadrado de superficie de las que forman parte de la finca. Es decir, el espíritu de la norma indica que esos propietarios deben de pagar al menos como el propietario que más pague dentro de su misma comunidad de propietarios.

De todas maneras nos podemos encontrar con una gran variedad de situaciones a la hora de realizar estimaciones. No es lo mismo que una vivienda no esté equipada en absoluto, a que sea sólo un radiador el que no esté equipado. En ese caso el propietario deberá de pagar por el

consumo real de sus radiadores equipados, pero se le deberá de estimar el consumo para ese único radiador en el que no se instaló un medidor.

Para encontrar una definición más detallada de cómo realizar correctamente las estimaciones necesarias, se puede consultar los detalles del reglamento particular de la marca AENOR RP B75.01 para empresas que realizan el servicio de medición y reparto de costes de calor en instalaciones centralizadas de calefacción. En este, entre otros muchos aspectos, se especifica en detalle cómo se debe actuar en cada uno de esos casos.

Las empresas de servicio de reparto pueden obtener un certificado de calidad que asegura el correcto cumplimiento de las obligaciones descritas en este reglamento de calidad. De esta manera garantiza a los consumidores que tanto sus productos, su metodología de instalación, así como los procesos de lectura y reparto de costes cuentan con todo el rigor necesario para que el reparto de costes sea justo.

Para aquellos administradores de fincas que lo deseen, a través del servicio que ofrece el centro de ensayos innovación y servicios – CEIS, se pueden realizar también inspecciones, independientes de la empresa que prestará el servicio de medición y reparto, sobre las instalaciones ya realizadas, para así obtener un informe que evidencie que todo se ha hecho correctamente de acuerdo al reglamento de calidad AENOR.

El RD 736/2020 también dedica un apartado a definir detalladamente la información que debe de ser obligatoriamente incluida en los nuevos recibos de consumo, para que se pueda entender de una manera más sencilla por los propietarios. Así, por ejemplo deberá incluir los precios y consumos reales de la calefacción, comparaciones de consumos con periodos anteriores y el de una población similar de referencia, etc.

Asimismo, incorpora como novedad que se ha de realizar la liquidación de los consumos de calefacción de manera mensual en caso de que los medidores estén equipados con sistemas de lectura remota por radio, para que cada propietario pueda llevar así un control de la evolución de su gasto, y que se ponga a disposición de los mismos una plataforma web de manera gratuita a través de la que pueden acceder al detalle de los mismos y controlar su evolución.

Por otra parte, muchas empresas de servicios permiten también incluir dentro del recibo conceptos adicionales al del mero gasto de calefacción, como pueden ser el precio del servicio de reparto, o el importe de los aparatos de medida y elementos de regulación (válvulas termostáticas) en caso de que estén en régimen de alquiler o pago aplazado. De esta manera los importes se pueden particularizar para cada propietario y la comunidad de propietarios puede ir recuperando estas cantidades durante la vida útil de los equipos.

En definitiva, como toda novedad, las nuevas obligaciones para repartir el gasto de calefacción central entre los propietarios pueden parecer complejas a simple vista pero esperamos que estos consejos y recomendaciones les puedan ayudar a realizar las tareas de reparto de una manera sencilla y, a la vez, asegurar la ecuanimidad entre todos los propietarios.

Referencias externas

Guía práctica sobre el nuevo RD 736/2020

<https://contadoresdecalefaccion.com/guia-practica-decreto-transposicion-directiva-2012-27-ue/>

Reglamento AENOR

https://www.ista.com/fileadmin/twt_customer/countries/content/Spain/epaper/Downloads/legislacion_y_normativa/B75.01_rev.0.pdf

<https://www.ceis.es/es/Service/repartidores-de-costes-de-calefaccion>