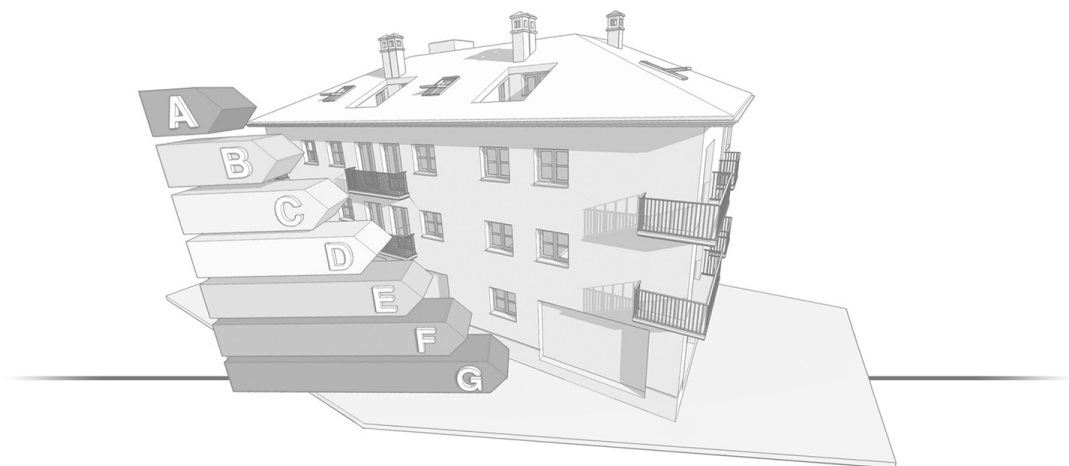


Informe emitido por el

**Sr. Letrado
D. FERRAN GONZALEZ I MARTÍNEZ**

- Director del Gabinete Jurídico del Colectivo Profesional -



INFORME SOBRE LA REGULACIÓN ACTUAL PARA LA CONTRIBUCIÓN AL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LOS EDIFICIOS

INFORMACIÓN LEGAL ACTUAL

Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

La finalidad de este real decreto será el impulso y la promoción de un conjunto de actuaciones a realizar dentro de los procesos de consumo energético que puedan contribuir al ahorro y la eficiencia de la energía primaria consumida, así como a optimizar la demanda energética de la instalación, equipos o sistemas consumidores de energía, además de disponer de un número suficiente de profesionales competentes y fiables a fin de asegurar la aplicación efectiva y oportuna de la citada Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012. En este sentido se trata también de profundizar en el desarrollo del mercado de los servicios energéticos a fin de asegurar la disponibilidad tanto de la demanda como de la oferta de dichos servicios.

En consecuencia, este real decreto **transpone parcialmente la citada directiva**, principalmente en lo relativo a **auditorías energéticas, sistemas de acreditación para proveedores de servicios energéticos y auditores energéticos y la promoción de la eficiencia energética** en los procesos de producción y uso del calor y del frío.

En concreto para los Interventores de Fincas y Comunidades (INTERFICO) es de directa aplicación la modificación que entra en vigor con respecto del mantenimiento preventivo y periodicidad de las Instalaciones Térmicas de los Edificios.

El legislador no ha traspuesto, de momento, la parte de la Directiva que obliga a la instalación de contadores individuales, situación que dará pie a un periodo de adaptación de aproximadamente seis meses, periodo en el cual deberán convocarse las Juntas de los Copropietarios para su debida aprobación.

DE ESPECIAL INTERÉS PARA INTERFICO:

Disposición final tercera. Modificación del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

La Parte II «Instrucciones técnicas» del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado como anexo del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la tabla 3.1 Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad de la IT 3.3 que se sustituye por la siguiente:

«Tabla 3.1 Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad»

Equipos y potencias útiles nominales (Pn)	Usos	
	Viviendas	Restantes usos
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas Pn ≤ 24,4 kW.	5 años	2 años
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas 24,4 kW < Pn ≤ 70 kW	2 años	Anual
Calderas murales a gas Pn ≤ 70 kW	2 años	Anual
Resto instalaciones calefacción Pn ≤ 70 kW	Anual	Anual
Aire acondicionado Pn ≤ 12 kW	4 años	2 años
Aire acondicionado 12 kW < Pn ≤ 70 kW	2 años	Anual
Instalaciones de potencia superior a 70 kW	Mensual	Mensual»

Dos. Se añaden los siguientes términos y definiciones en el apéndice 1:

«1. Después de "Instalaciones centralizadas":

'Instalación de aire acondicionado': Combinación de elementos necesarios para proporcionar un tipo de tratamiento del aire interior, mediante el cual la temperatura está controlada o puede bajarse.

3. Después de "Biocombustibles sólidos":

'Bomba de calor': Máquina, dispositivo o instalación que transfiere calor del entorno natural, como el aire, el agua o la tierra, al edificio o a aplicaciones industriales invirtiendo el flujo natural de calor, de modo que fluya de una temperatura más baja a una más alta. En el caso de las bombas de calor reversible, también pueden trasladar calor del edificio al entorno natural.»

- 2 -

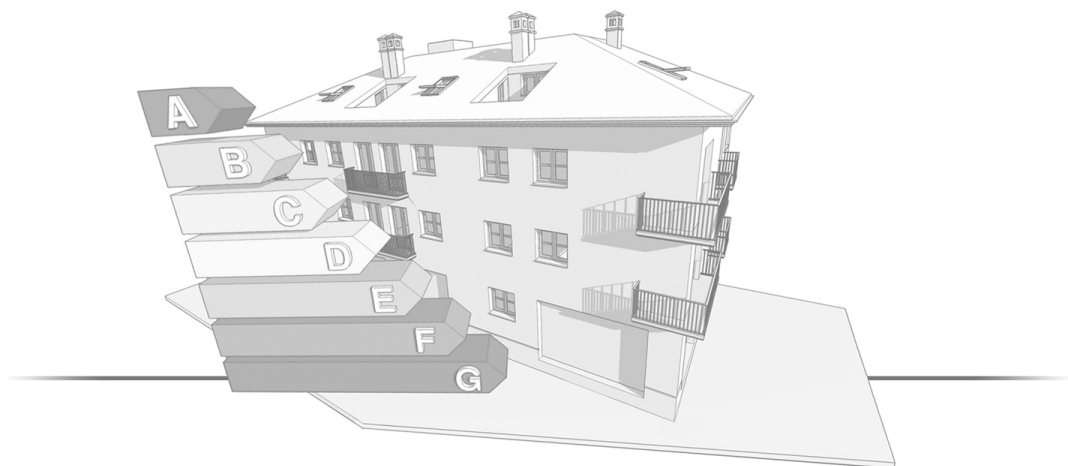
NOTA:

El legislador no ha traspuesto, de momento, la parte de la Directiva que obliga a la instalación de contadores individuales, situación que dará pie a un periodo de adaptación de aproximadamente seis meses, periodo en el cual deberán convocarse las Juntas de los Copropietarios para su debida aprobación.

Informe emitido por el

**Sr. Arquitecto Superior
D. SEBASTIÀ FONT TROBAT**

- Director del Área de Arquitectura del Colectivo Profesional -



1.- La directiva comunitaria 2012/27/UE, de 25 de octubre, cuyo periodo de transposición o incorporación al derecho nacional finalizaba en 2014, prevé la instalación obligatoria de contadores individuales, antes del 31 de diciembre del 2016, en los edificios con calefacción central. En concreto, el artículo 9 de la norma dispone que:

"...

3.

Cuando se suministren calefacción y refrigeración o agua caliente a un edificio a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalará un contador de calor o de agua caliente en el intercambiador de calor o punto de entrega.

En los edificios de apartamentos y polivalentes con una fuente central de calefacción/refrigeración o abastecidos a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalarán también contadores de consumo individuales antes del 31 de diciembre de 2016, que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad, siempre que sea técnicamente viable y rentable. Cuando el uso de contadores de consumo individuales no sea técnicamente viable o no sea rentable, para medir la calefacción, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador, a menos que el Estado miembro interesado demuestre que la instalación de dichos calorímetros no sería rentable. En esos casos, podrán estudiarse métodos alternativos de medición del consumo de calor que sean rentables.

Cuando se trate de edificios de apartamentos que se abastezcan a partir de una red de calefacción o refrigeración urbana, o en los que exista principalmente un sistema común propio de calefacción o de refrigeración, los Estados miembros podrán introducir normas transparentes sobre el reparto de los costes del consumo de potencia térmica o de agua caliente en dichos edificios, con el fin de garantizar la transparencia y exactitud de la medición del consumo individual. Estas normas incluirán, cuando proceda, orientaciones sobre el modo de asignar los costes del calor y/o del agua caliente que se consuma en función de lo siguiente:

- a) agua caliente para uso doméstico;
- b) calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las zonas comunes (en caso de que las escaleras y los pasillos estén equipados con radiadores);
- c) para la calefacción de los apartamentos.

..."

Con eso se pretende que exista un control a través de un dispositivo regulador todo-nada que permita saber y controlar el consumo de cada vivienda desde el exterior de la misma.

En definitiva, podemos decir que, en efecto, es obligatoria la instalación de contadores individuales de agua caliente y calefacción, si bien, tanto con la normativa interna como con la directiva UE 2012/27, existen excepciones a esa precepción, como pueden ser "imposibilidad comprobada",

“inviabilidad técnica”, e “inviabilidad económica”, que habrá que estudiar y justificar debidamente en cada caso concreto.

2.- Efectivamente, en el Artículo 80 del “Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia” se estipula que se sancionará la no instalación de contadores de consumo, no solo de los “Contadores de Calefacción” sino de calor, frío y/o agua caliente sanitaria:

Artículo 80. Infracciones en materia de auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia del suministro de energía y contabilización de consumos energéticos.

1. Constituyen infracciones muy graves en materia de auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia del suministro de energía y contabilización de consumos energéticos las siguientes:

- a) La no realización de la auditoría energética en el plazo legal o reglamentariamente establecido.
- b) La acreditación como proveedor de servicios energéticos o auditor energético mediante la aportación de documentación falsa.
- c) El incumplimiento por parte de los proveedores de servicios energéticos de la obligación de mantener la vigencia del contrato de seguro de responsabilidad civil o garantía financiera que cubra los riesgos que puedan derivarse de sus actuaciones.

2. Constituyen infracciones graves en materia de auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia del suministro de energía y contabilización de consumos energéticos las siguientes:

- a) La realización de la auditoría energética sin que su contenido alcance la exigencia y criterios mínimos establecidos legal o reglamentariamente.
- b) El incumplimiento de la obligación de realizar los análisis de costes y beneficios en los casos establecidos en la promoción de la eficiencia energética en la producción y uso del calor y del frío.
- c) No cumplir con la obligación de instalar contadores de consumo (de calor, frío y/o agua caliente sanitaria) individuales o soluciones alternativas siempre que sea económica y/o técnicamente viable.
- d) El ejercicio de la actividad de proveedor de servicios sin cumplir con los requisitos exigidos legal o reglamentariamente.
- e) El ejercicio de la actividad de auditor energético sin cumplir con los requisitos exigidos legal o reglamentariamente.

3. Constituyen infracciones leves en materia de auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia del suministro de energía y contabilización de consumos energéticos las siguientes:

- a) No comunicar la realización de la auditoría al órgano competente correspondiente para su posterior inclusión en el Registro Administrativo de Auditorías Energéticas.
 - b) Cualquier otro incumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en materia de auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos, promoción de la eficiencia del suministro de energía y contabilización de consumos energéticos que no constituya infracción muy grave o grave.
-

3.- En el Artículo 13 del Capítulo 4 del “Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.” Se estipula que se deberá desarrollar una infraestructura de calefacción y refrigeración sostenible, si bien no se describen cómo deben ser esas instalaciones:

“ ...

4. En los casos en que la evaluación prevista en el apartado 1 y el análisis mencionado en el apartado 3 del presente artículo determine la existencia de potencial para la aplicación de la cogeneración de alta eficiencia de calefacción y/o refrigeración urbanas eficientes, cuyas ventajas sean superiores a su coste, se adoptarán las medidas oportunas para que se desarrolle una infraestructura de calefacción y refrigeración urbana eficiente y/o para posibilitar el desarrollo de una cogeneración de alta eficiencia y el uso de la calefacción y la refrigeración procedentes de calor residual y de fuentes de energía renovables.

...”

Remarcar, así mismo, que en dicho artículo se delega también parte de las competencias a las Comunidades Autónomas:

“ ...

2. Las comunidades autónomas y entidades locales podrán adoptar políticas que fomenten el análisis a escala local y regional del potencial de uso de sistemas de calefacción y refrigeración eficientes, en particular los que utilicen cogeneración de alta eficiencia. Se tendrán en cuenta las posibilidades de impulsar mercados de calores locales y regionales.

...”

Finalmente comentar que este decreto afecta a los disposiciones anteriores de la siguiente forma:

- MODIFICA la parte II del Reglamento aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (Ref. [BOE-A-2007-15820](#)).
- AÑADE el art. 121 bis al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre (Ref. [BOE-A-2000-24019](#)).
- SUSTITUYE el anexo I y MODIFICA los arts. 1 al 6, 10 y el anexo III del Real Decreto 616/2007, de 11 de mayo (Ref. [BOE-A-2007-9691](#)).
- TRANSPONE:
 - parcialmente la Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre de 2012 (Ref. [DOUE-L-2012-](#)

- [82191](#)).
- parcialmente Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010 (Ref. [DOUE-L-2010-81077](#)).
-

En conclusión comentar que aunque el Real Decreto 56/2016 aprobado por el Consejo de Ministros debía incluir, entre otros muchos aspectos, la llegada de sistemas individuales de medición de la calefacción central. El texto aprobado no lo incluye. Todo indica que el momento político, ha llevado al Ejecutivo en funciones a esperar en la aplicación de la Directiva Europea.