



**USANCA**  
*Metering Solutions*

## **Guía Práctica del Real Decreto 736/2020**

Contabilización de consumos individuales en instalaciones  
térmicas de edificios

[www.usanca.com](http://www.usanca.com)

[info@usanca.com](mailto:info@usanca.com)

## Contenido

¿Cuándo entra en vigor el Real Decreto y qué Directivas transpone?.....	2
¿A qué obliga la nueva normativa? .....	2
¿Será obligatoria la instalación de válvulas termostáticas así como realizar actuaciones sobre el equilibrado hidráulico de la instalación? .....	2
¿Qué tipo de dispositivos de medición permite el Real Decreto?.....	2
¿Cuánto tiempo tienen los edificios para adaptarse a la norma? .....	3
¿Quién puede instalar contadores/repartidores? .....	4
¿Habrá multas? .....	4
Lectura, gestión de consumos y reparto de costes .....	4
Información que debe contener la liquidación individual de calefacción .....	6

## ¿Cuándo entra en vigor el Real Decreto y qué Directivas transpone?

El Real Decreto entró en vigor el **7 de agosto de 2020**, el día siguiente a su publicación en el BOE. Mediante este RD, se transpone la Directiva Europea 2012/UE/27 y 2018/2002, enfocadas a la mejora de la eficiencia energética y a la contabilización individual de consumos.

## ¿A qué obliga la nueva normativa?

La normativa obliga a todos los edificios con un sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración a **instalar contadores de energía** y, en caso de que no sea técnicamente viable (cuando la distribución de la calefacción sea por columnas), **repartidores de costes**, con el **objetivo** de que **cada vecino pague por su consumo real** de calefacción y/o de refrigeración. En dichas comunidades, el reparto por coeficiente ya no estará autorizado.

## ¿Será obligatoria la instalación de válvulas termostáticas, así como realizar actuaciones sobre el equilibrado hidráulico de la instalación?

El Real Decreto determina que cada vivienda deberá disponer de algún sistema de regulación que permita controlar el consumo, sea manual o automático. Por ello, la tipología de dicho sistema no queda especificada en la normativa, de manera que, **aunque es recomendable su instalación, no es obligatoria**.

## ¿Qué tipo de dispositivos de medición permite el Real Decreto?

Desde la entrada en vigor del RD, los únicos sistemas de contabilización válidos son los contadores de energía y los repartidores de costes. Cualquier otro sistema, como los contadores de horas que siguen actualmente instalados en muchas comunidades, **no están permitidos y se deben sustituir**.

## ¿Qué edificios quedan excluidos de la obligatoriedad de instalar repartidores de costes o contadores?

Aquellos que están en las zonas climáticas A y B (Básicamente islas Canarias y Baleares y las zonas del litoral mediterráneo) quedan excluidos.

Los edificios situados en las zonas C, D o E y que dispongan de un sistema de distribución de calefacción por radiadores (En anillo o en columnas) estarán sujetos a la obligación salvo que se demuestre previa presentación de un presupuesto (Incluido en el Anexo II del RD) que la instalación de los contadores/repartidores de costes no es rentable.

Se consideran rentables inversiones que tengan un plazo de amortización inferior a 4 años.

Quedan exentos aquellos edificios dentro de estas zonas que tengan un sistema de calefacción que no permita la medición (Radiadores monotubo en serie, climatización por aire, transmisores de vapor, etc.).



## ¿Cuánto tiempo tienen los edificios para adaptarse a la norma?

Los plazos límite para la instalación de los contadores dependen de la Zona Climática en la que se encuentre el edificio.

El RD también establece que las comunidades de propietarios deben instalar contadores individuales de calefacción o repartidores de costes por lectura remota. La fecha límite para pedir presupuesto a un instalador autorizado se muestran en la siguiente tabla:

Zona Climática	N.º de Viviendas	Presupuesto antes de	Instalación antes de
Zona E	20 o más	1 de febrero de 2021	1 de mayo de 2022
	Menos de 20	1 de julio de 2021	1 de octubre de 2022
Zona D	20 o más	1 de julio de 2021	1 de octubre de 2022
	Menos de 20	1 de diciembre de 2021	1 de marzo de 2023
Zona C	20 o más	1 de diciembre de 2021	1 de marzo de 2023
	Menos de 20	1 de febrero de 2022	1 de mayo de 2023
Zona B	<b>Exento</b>		
Zona A	<b>Exento</b>		

## ¿Quién puede instalar contadores/repartidores?

Empresas acreditadas como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas.

## ¿Habrá multas?

Sí. El artículo 10 del Real Decreto establece el régimen sancionador aplicable. **Las multas serán de entre 1.000 y 10.000 €** si no se cumple con lo dispuesto en el mismo Real Decreto, siendo las comunidades autónomas las responsables de inspeccionar y multar, en su caso.

El titular (Comunidad de Propietarios o el dueño del edificio) es el responsable de que se cumpla lo dispuesto en el Real Decreto.

## Lectura, gestión de consumos y reparto de costes

Una vez la Comunidad de Propietarios, previa presentación del presupuesto de instalación y posterior instalación de los medidores contemplados en el RD, estos deberán ser gestionados, ya sea por el propio titular o por una empresa especializada. Esta gestión incluye la lectura de los dispositivos, garantizar su buen funcionamiento, el cálculo del consumo real de cada vivienda, la realización de las liquidaciones individuales periódicas, etc.

La frecuencia mínima en la que los vecinos recibirán las liquidaciones dependerá de si el contador es de lectura remota o todavía es de lectura manual.

	Lectura Remota	Lectura Manual
<b>Contadores de energía</b>	Cada mes durante la temporada de calefacción.	Cada dos meses durante la temporada de calefacción
<b>Repartidores de costes</b>		Todos los repartidores de costes deben ser de lectura remota.

Las liquidaciones individuales de calefacción que recibirá cada vecino deberán tener un componente fijo (reparto de costes comunes del edificio, como mantenimiento de calderas, calefacción de lugares comunes, pérdidas, etc.) y un componente variable, que es el que dependerá del consumo que cada vecino realice en su vivienda. El Real Decreto sitúa este componente variable entre el 60 % y el 75 % del coste total de calefacción.

Quien realice la tarea de gestión y liquidación de consumos individuales debe cumplir ciertos requisitos: tener oficina virtual gratuita, instalar y ser capaz de gestionar dispositivos con lectura remota e incluir toda la información exigida en sus liquidaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el RD.

Los dispositivos deberán ser de lectura remota en 2027:

**Desde el  
7 de agosto de 2020**

Todos los contadores de calefacción, y los repartidores de costes **que se instalen** a partir de ahora deben ser de lectura remota

**1 de enero de 2027**

Todos los contadores de calefacción **instalados** que sean de lectura manual deben ser cambiados por otros de lectura remota antes de 2027

## Información que debe contener la liquidación individual de calefacción

Información sobre combustibles utilizados (Mix), emisiones de CO<sub>2</sub>, descripción de impuestos, gravámenes y tarifas aplicadas

Precios y consumos reales (para los contadores) o coste total de la calefacción y lecturas (para los repartidores de costes)

Contacto de organizaciones de clientes finales, agencias de energía u organismos similares

Comparación con usuarios finales de referencia pertenecientes a la misma categoría

Comparaciones de consumo (12 meses) con el periodo anterior, preferentemente en forma gráfica

Información de cómo reclamar, servicios de defensa de consumidores y mecanismos de resolución de litigios