

Ahorrar gastos en las comunidades de vecinos

Un uso racionalizado de la calefacción y la luz, así como la reducción de la temperatura del agua caliente son medidas sencillas y efectivas para ahorrar

El pago de la hipoteca se "come" más de la mitad del salario de las familias españolas. Pero la hipoteca no es único desembolso derivado de poseer un piso en propiedad, y es importante tener en cuenta un gasto que en ocasiones puede ser bastante elevado: la comunidad. ¿Cómo reducirlo? Un uso racionalizado de la calefacción, encender luces sólo cuando se necesite o bajar la temperatura del agua caliente son medidas que pueden ayudar a que al final del ejercicio en el libro de cuentas de la comunidad no aparezcan [números rojos](#).

Una comunidad se mantiene por la cuota que paga cada uno de los propietarios. Según la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/60 artículo 9.1e), cada uno debe "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Lo cual implica el pago en función de su coeficiente. A su mantenimiento pueden contribuir también los ingresos derivados de la venta de alguna [zona común](#). Pero, además de contar con estos, conviene controlar los gastos comunes, y ahorrar allí donde más se despilfarra: calefacción, agua, luz, reparaciones, limpieza, y [mantenimiento del ascensor](#), jardines y [piscina](#). Hay una serie de recomendaciones básicas, que varían en función de las necesidades o carencias de cada comunidad:

- **La calefacción**

Con la llegada del invierno el gasto que más preocupación genera es el relacionado con mantener el calor en casa. La calefacción, junto con el agua caliente sanitaria, puede suponer más del 60% de los gastos de una comunidad de vecinos. Desde el punto de vista energético, la calefacción centralizada es la más eficiente pero se debe realizar un adecuado mantenimiento personal especializado. Es importante controlar el desajuste en la distribución del calor, porque en los pisos bajos puede haber un exceso mientras que en los últimos no se consigue calentar la vivienda. Con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE), las instalaciones colectivas de calefacción y agua caliente construidas a partir de agosto de 1998 deben llevar un contador de energía térmica individualizado para cada usuario, de tal modo que cada vecino pague sólo lo que consume. Si la vivienda es anterior a 1998, se podría analizar en una junta la posibilidad de instalar medidores individuales para la calefacción y el consumo de agua. Con ello el reparto será más justo en función del consumo real obteniendo un ahorro promedio de un 25%.

- **El aislamiento**

Un aislamiento eficaz permite reducir la factura de los gastos comunes. Para evitar las pérdidas de calor a través de **portales, pasillos y vestíbulos** no hay que dejar abiertas las ventanas de las escaleras durante mucho tiempo, y se



recomienda apagar la calefacción o regular los termostatos si la casa ya está caliente. Los escapes de calor por ventanas, puertas, tuberías y chimeneas suelen ser frecuentes y aumentan las necesidades térmicas de los hogares entre un 20% y un 40%.

El consumo de calefacción y agua caliente suponen el 60% del gasto de una comunidad de propietarios

Casi un 10% de la energía total puede perderse a través de las tuberías de distribución. Para evitar estas pérdidas es importante aislar todas las tuberías que discurren por espacios no calefactados (sala de calderas, garajes, falsos techos...). Además, conviene no perder de vista que el ahorro energético conlleva ahorro económico: no poner el termostato al máximo, por ejemplo, supone ahorrarse unos 100 euros y otros 100 euros más si se están controlando las calderas.

- **Agua caliente sanitaria**

Los mejores sistemas para proporcionar agua caliente a cada hogar son los que permiten acumular el agua una vez que ha sido calentada, los denominados sistemas de caldera más acumulador. Conviene tener en cuenta los siguientes consejos:

1. Aislar bien los depósitos de acumuladores y las tuberías para que el agua no pierda calor.
2. La temperatura de preparación del agua caliente debe estar por debajo de 60°. Si no, se derrocha energía e incluso se pueden dañar las tuberías.
3. Si la caldera es de condensación o baja temperatura, cuyos rendimientos no decrecen a plena carga, se puede considerar la instalación de una sola caldera para la calefacción y la producción de agua caliente.
4. Es útil instalar un reloj programador para evitar que funcione la recirculación de agua caliente por la noche y conseguir un ahorro nada despreciable en gasto eléctrico.
5. Tener sistemas con acumulación para calentar el agua, ya que los instantáneos exigen continuos arranques y paradas de la caldera que conllevan un coste energético mayor.
6. Utilizar energía solar térmica: la inversión en estas instalaciones se amortiza en menos de la mitad de la vida útil de los equipos.

- **El agua**

Muchos inmuebles poseen jardín, y regarlo supone un coste elevado, además de un despilfarro de agua (y sólo el 2,8% del agua del planeta es dulce y tan sólo el 0,01% se encuentra en lagos y ríos). Un sencillo gesto como escoger plantas autóctonas para el jardín de la comunidad permitiría consumir menos agua, ya que están adaptadas al clima, y necesitan menos cuidados y agua que las plantas exóticas. Otras opciones son el uso de sistemas de riego por goteo, o de agua de lluvia acumulada.



Si el inmueble tiene piscina climatizada, es obligatorio utilizar exclusivamente sistemas de aprovechamiento solar para calentar el agua. Además, se pueden usar mantas térmicas para cubrir la piscina por la noche. Y tanto si la piscina es climatizada, como al aire libre, es recomendable instalar un programador que impida que la depuradora funcione más tiempo del necesario.

- **Iluminación**

Respecto al gasto en luz, ¿cuántas horas pasan iluminados el vestíbulo y los pasillos, o las farolas en las zonas comunes? Varias bombillas pueden encarecer sobremanera la cuota de la comunidad, pero hay sistemas para controlar el uso de la iluminación.

Por ejemplo, se instalan sistemas de iluminación inteligente y de temporización que, en las zonas de paso, son los más recomendables para una comunidad, ya que se apagan las luces automáticamente transcurrido un tiempo. Pero, además, se puede seccionar la zona y determinar qué áreas se usan más, y no encender todas a la vez. También se puede incluir un detector de presencia con el fin de que sólo se iluminen cuando haga falta. Si a ello se une el uso de lámparas de bajo consumo y fluorescentes, el gasto en iluminación se puede reducir en más del 75%.

Para las viviendas que dispongan de zonas ajardinadas es conveniente utilizar luminarias y globos de farola, ya que minimizan la contaminación lumínica al dirigir el flujo luminoso hacia el suelo, sin que "escape" luz hacia el cielo.

- **Ascensores**

Aunque algunos edificios no cuentan con ascensor, la mayoría de viviendas tiene uno o más de estos útiles aparatos. Su mantenimiento supone uno de los mayores gastos de una comunidad, pero también se puede reducir:

1. No se debe llamar a todos los elevadores a la vez, sólo a uno. Los mecanismos de maniobra selectiva permiten activar la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
2. Si es posible, podría instalarse un mecanismo de maniobra selectiva para reducir los viajes de los ascensores en vacío. Asimismo, se puede activar un control de la iluminación para evitar que esté constantemente iluminado.
3. Puede existir más de un suministro eléctrico, por lo que es apropiado unificarlos.
4. Hay que contar con la ayuda de un especialista que revise la contratación eléctrica para determinar la mejor potencia y la más necesaria. Es importante revisar la factura para detectar cualquier tipo de penalización por sobrepasar la potencia.