

# CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El día 13 de Abril de 2013 se publicó en el BOE el **Real Decreto 235/2013 de 5 de abril**, aprobado finalmente por el Gobierno en Consejo de Ministros, por el que se aprueba el **procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios**.

El nuevo Real Decreto, siguiendo las exigencias de recientes directivas comunitarias (Directiva 2010/031/UE) relativa a la eficiencia energética de los edificios, establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio. Para conocer los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste deberemos acudir al Código Técnico de la Edificación.

La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del Certificado de Eficiencia Energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento que se suscriban **a partir del próximo día 1 de Junio de 2013**.

**¿Qué es y para qué sirve el Certificado de Eficiencia Energética?**

Es un **informe** que contiene todos los **datos sobre las características energéticas** y la

**calificación energética del inmueble o de parte del mismo**.

El certificado de eficiencia energética debe presentarse por el promotor o propietario del inmueble al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para su inscripción en el registro correspondiente a su ámbito territorial. Una vez inscrito, el propietario del edificio debe conservar el referido certificado.

Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes, bien incorporados al Libro del Edificio, si su existencia fuera preceptiva, o en poder del propietario del edificio, o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios. Tendrá una **validez máxima de diez años**, transcurrido dicho plazo deberá renovarse, salvo que con anterioridad se hayan producido variaciones en aspectos que puedan afectar al certificado expedido con anterioridad.

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante su período de validez, de la denominada **etiqueta de eficiencia energética**. Esta etiqueta deberá incluirse en toda oferta, promoción y publicidad, dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo.

**¿Qué información debe incluir el certificado de eficiencia energética?**

El certificado debe incluir como mínimo la siguiente información:

\* La identificación del inmueble que se certifica.

\* La indicación del procedimiento utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.

\* La indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.

\* La descripción de las características energéticas del edificio.

\* La calificación de eficiencia energética expresada mediante la correspondiente etiqueta.

\* Para los edificios existentes, las recomendaciones para la mejora si fuera necesaria, de los niveles óptimos o rentables.

\* Una breve descripción de las pruebas realizadas para la calificación energética.

\* El cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones técnicas.

**¿Qué inmuebles están obligados a obtener el Certificado Energético?**

**Inmuebles privados:** Será exigible para todos los inmuebles privados en los contratos de compraventa o arrendamiento a partir del 1 de Junio de 2013. Tanto en Edificios o partes del mismo, nuevos o ya existentes.

**Inmuebles públicos:** Los edificios o unidades de edificios

existentes ocupados por una autoridad pública a los que se refiere el Artículo 2.1.d (Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor).

#### **-Para Edificios Públicos:**

1. Sup. Total Superior a 500 m<sup>2</sup>. (Obligatoriedad – Aplicación en venta o alquiler).

2. Sup. Total Superior útil mayor de 250 m<sup>2</sup>. (Inmuebles ocupados por una Autoridad Pública).

3. Sup. Total Superior a 250 m<sup>2</sup>. (A partir del 9 Junio de 2015 – Aplicación en venta).

4. Sup. Total Superior a 250 m<sup>2</sup>. (A partir del 31 Diciembre de 2015 – Aplicación en alquiler).

#### **-Para Edificios “frecuentados habitualmente por público”.**

1. Sup. Total Superior útil a 500 m<sup>2</sup>. (Obligatoriedad – Aplicación en venta o alquiler).

#### **¿Qué inmuebles no están obligados a obtener el Certificado Energético?.**

\* Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.

\* Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para

actividades religiosas.

\* Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

\* Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.

\* Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

\* Edificios que se comprenden para reformas importantes o demolición.

\* Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

#### **¿Quién puede realizar el Certificado de Eficiencia Energética?**

El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por **Técnicos competentes que estén en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, o de la certificación energética**. Serán elegidos li-

bremente por la propiedad del inmueble a Certificar.

El Artº 1.3.p del Real Decreto 235/2013:

- **Técnico competente:** Los arquitectos e ingenieros en sus grados superior y medio. No se establece ningún requerimiento nuevo en cuanto a formación. (Según establece la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación en la Edificación).

- **Los técnicos habilitados** exclusivamente para la suscripción de certificados de eficiencia energética. Se intuye la creación de un nuevo título oficial con competencias exclusivas en certificación energética.

- **Los que cumplan los requisitos de la futura Disposición Adicional Cuarta** (Ley que se desconoce su aprobación y borrador).

- **Técnico ayudante**, del proceso de certificación energética de edificios, que podrá realizar la toma de datos y otras actividades auxiliares del proceso de certificación energética. Colabora como ayudante del Técnico competente.

#### **¿Debe registrarse el Certificado de Eficiencia Energética?.**

Si...El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de

estas certificaciones en su ámbito territorial.

Las Comunidades Autónomas deberán de elaborar un **registro** de acceso público. El plazo máximo que estima el presente Real Decreto será de **tres meses** desde la fecha de entrada en vigor, es decir, desde 14/04/2013. (Se prevé que las administraciones públicas tengan en cuenta la eficiencia energética para regular una mayor o menor carga impositiva en función de la calificación energética del inmueble.)

### **¿Qué sucede si no se cumplen con los requisitos del Real Decreto?.**

Las Comunidades Autónomas podrán llevar a cabo cuantas inspecciones estimen necesarias para comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

El Real Decreto establece que el incumplimiento de los preceptos del Procedimiento Básico incluido en el mismo, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación.

Asimismo, establece que si el incumplimiento de los preceptos del procedimiento básico, pudiera constituir una infracción en materia de defensa de consumidores y usuarios, se sancionará igualmente de acuerdo con el **Real Decreto**

**Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre.

En el artº 18 de la normativa se introduce la nueva figura administrativa de la infracción específica en materia de certificación energética de los edificios, cuyos tipos y sanciones serán desarrollados en una Orden posterior. Además se mantiene que la no exhibición y/o puesta a disposición de la etiqueta y el certificado se considerará infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del Artículo 49.1 del Texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007.

El artículo 51 del referido Real Decreto Legislativo establece la cuantía de las infracciones leves, graves y muy graves, atendiendo entre otros a su grado de intencionalidad y reincidencia.

- Infracciones leves, hasta 3.005,06 euros.

- Infracciones graves, entre 3.005,07 y 15.025,30 euros.

- Infracciones muy graves, entre 15.025,31 y 601.012,10 euros.

Que el contrato de compraventa o arrendamiento sea declarado nulo por no haber informado correctamente al comprador o arrendatario. Además que el vendedor/arrendador tenga que indemnizar al comprador o inquilino por los perjuicios ocasionados

por la falta de información facilitada.

El Certificado Energético ya es una realidad. El procedimiento básico para la Certificación Energética ya ha sido aprobado en el nuevo Plan de Vivienda 2013-2016.

Se anuncia una inversión de 20500 millones de euros en los nuevos programas de vivienda, de los que 1.500 millones irán destinados a facilitar el acceso a la vivienda y otros 627 millones a la rehabilitación y eficiencia energética.

### **Programas informáticos del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).**

Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, por mandato del Ministerio de Industria y Turismo y del Ministerio de Fomento, el IDAE ha elaborado los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos y guías a disposición de los técnicos certificadores.

Además, el IDAE se ha encargado de llevar a cabo un plan de formación para formar a los técnicos responsables de certificar energéticamente los edificios y de aquellos otros encargados de su control e inspección sobre las herramientas reconocidas CE3 y CE3X. Finalmente, IDAE se encargará de informar a los vendedores, compradores y usuarios de viviendas y edificios en general sobre las nuevas obligaciones a las que tienen que hacer frente.