

# Nota informativa sobre certificado eficiencia energética

El 13 de abril de 2013 se ha publicado en el BOE el **Real Decreto 235/2013, de 5 de abril**, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, que fija el 1 de junio de 2013 como la fecha a partir de la que será obligatorio disponer del certificado de eficiencia energética (y su correspondiente etiqueta) para los edificios o viviendas que se vendan o alquilen.

El fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra por un lado, en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, así como por otro, y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden.

El Real Decreto tiene como finalidad la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética y una etiqueta que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Más concretamente el artículo 14 del Real Decreto dispone que:

-Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

-Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquiriente.

-Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

Las determinaciones del Real Decreto resultan aplicables a los:

a) Edificios de nueva construcción; b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado

en vigor; y c) Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público.

**Se excluyen del ámbito de aplicación:**

a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico; b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas; c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años; d) 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; e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>; f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición; g) 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.

El **certificado de eficiencia energética** es el documento que verifica la conformidad de la calificación energética obtenida y tras su inscripción en el Registro del ICAEN, permitirá la obtención de la etiqueta de eficiencia energética, que es el distintivo que muestra la calificación energética.

La **calificación energética** es el procedimiento técnico de cálculo para determinar el comportamiento energético del edificio o parte del edificio mediante cualquiera de los instrumentos considerados como documentos reconocidos por el Ministerio de Industria, energía y turismo (hoy por hoy, y si bien se prevé que antes del 1 de junio de 2013, el Instituto para la diversificación y ahorro de la energía (IDAE) pondrá a disposición los instrumentos aplicables, estos son CE3, CE3X i Calener.

La calificación energética ha de realizarse por un **técnico competente**. En la actualidad y de conformidad con el Real Decreto estos técnicos competentes son arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros e ingenieros técnicos, estos dos últimos si están habilitados para la redacción de proyectos o dirección de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas. Además, para poder ser competente para la calificación energética deben estar inscritos en el Registro profesional del Instituto Catalán de la Energía (ICAEN), que en fecha de hoy no se encuentra habilitado.

Por otro lado, debe señalarse que el propio Real Decreto prevé que por Orden conjunta de los Ministerios de Industria, energía y Turismo y de Fomento, se determinen las

calificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados de eficiencia energética y su acreditación.

Así mismo, el Real Decreto prevé la figura del ayudante del proceso de certificación energética, que debe tener una titulación de formación profesional, que incluya el ciclo formativo homologado de ayudante técnico del proceso.

Al finalizar el proceso de calificación energética, éste deberá entregarse en el Registro del ICAEN, a los efectos de la certificación de la calificación y la emisión de la correspondiente etiqueta de eficiencia energética, que tendrá una validez de 10 años desde su emisión.

De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto, la etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o el alquiler del edificio.

El propietario o promotor es el responsable de encargar la realización de la certificación energética a un técnico certificado; de presentar la documentación al ICAEN y de incluir la etiqueta energética en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o alquiler.

El ICAEN realizará la labor de inspección y control de los certificados.

De conformidad con el Real Decreto de 13 de abril de 2013, la vulneración de sus preceptos comportará una infracción en materia de certificación de eficiencia energética y se sancionará de conformidad con las normas de rango legal aplicables. Además, la vulneración de los referidos preceptos puede dar lugar a la infracción que establece el artículo 49.1 del RDL 1/2007, de 16 de noviembre, de consumidores y usuarios, en sus apartados (k) y (n).