

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EXISTENTES

Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, en el que se aprueba el *“Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios”*.

INFORMACIÓN GENERAL

1.- ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES?

La certificación energética se basa en la obtención del **Certificado Energético**, que se trata de un documento que describirá lo eficaz que es un inmueble en cuanto al consumo de energía. Se determina la **Calificación Energética** del bien mediante una **etiqueta**.

Este certificado dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

2.- ¿QUIÉN DEBE SOLICITARLO?

El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo (ya sea de nueva construcción o existente) que tenga intención de ponerlo en venta o alquiler, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto.

También será responsable de conservar la correspondiente documentación.

3.- ¿HAY QUE ACOMETER LAS PROPUESTAS DE MEJORA QUE INDIQUE EL CERTIFICADO?

No. El Certificado incorporará propuestas de mejora de la eficiencia energética del inmueble pero no es obligatorio que el propietario las realice.

TRAMITACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ETIQUETA

4.- ¿DEBE REGISTRARSE EL INFORME DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA?

Sí. 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 elaborar un registro de acceso público, tanto para el Certificado como para el Técnico Certificador. Este trámite tendrá o no tasas administrativas, a criterio del órgano competente.

Una vez registrado el Informe de Calificación Energética, el órgano competente lo validará y emitirá el Certificado de Eficiencia Energética con su correspondiente Etiqueta Energética.

5.- ¿QUÉ VALIDEZ / DURACIÓN TENDRÁ LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE UN INMUEBLE?

El *Artículo 11* del R.D. 235/2013 indica que el Certificado de Eficiencia energética tendrá una duración máxima de **diez años**.

De las Comunidades Autónomas dependerá la duración en la renovación del presente Documento con un máximo de diez años. Es decir, pueden establecer, cinco, tres o diez años.

6.- ¿QUÉ USO OBLIGATORIO TIENE LA ETIQUETA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE UN INMUEBLE?

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, que será un distintivo común en todo el territorio nacional.

La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado.

Por tanto, (Artículo 12 del R.D. 235/2013) dicha etiqueta energética debe acompañar a cualquier actividad comercial que se realice para vender o alquilar el inmueble, ya sea vivienda, local de negocio u oficina, y con independencia del medio que se emplee ya sean portales o páginas web de Internet donde se comercialice el inmueble, fichas de escaparates de las agencias inmobiliarias, carteles de venta del inmueble, etc.

La norma señala que Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

7.- ¿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).

- **Están obligados:**

- ▶ Los edificios de nueva construcción¹.
- ▶ Los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
- ▶ Los edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

¹Los edificios de nueva construcción deberán disponer de dos Certificados de Eficiencia Energética: uno en fase de Proyecto y otro en fase de Edificio Terminado.

• **No están obligados:**

- ▶ 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 industriales², 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 aislados³ con una superficie útil total inferior a 50 m².
- ▶ Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- ▶ Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año⁴, 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.

8.- ¿SE PUEDE REALIZAR UN CERTIFICADO ENERGÉTICO DE UN EDIFICIO COMPLETO?

Sí. Llegados a esta situación, efectivamente se puede realizar un certificado energético que corresponda a la calificación total del Edificio. A considerar, que existirán inmuebles de forma individualizada que puedan disponer de una mayor calificación que otros, atendiendo a sus características si ha sido reformada. Ocurriría entonces que la presente vivienda, individualmente, pueda disponer una Calificación mayor que la recogida en el informe global del Edificio.

Como norma general, en edificación existente, la calificación de un edificio completo quedará reducida a aquellos casos en los que la totalidad, o la mayor parte, de los pisos estén en régimen de alquiler (caso de viviendas para alquileres sociales).



José Antonio Barrena Blázquez

Ingeniero Técnico Industrial col. nº 7177 (C.O.I.T.I.AR.)

² En el caso de naves industriales, se procederá a realizar el Certificado Energético únicamente de la parte no destinada a industrial o taller (oficinas, salas de juntas, etc.).

³ N.T. Aunque no queda del todo claro y es una interpretación personal, como edificio aislado se entiende aquella construcción no habitable existente en el interior de una parcela o urbanización (para uso de trastero, cuarto de instalaciones o similar).

⁴ En este apartado se podrían englobar apartamentos de playa o de montaña, siempre que se justifiquen las condiciones indicadas en el apartado.