

GMe da RESPUESTAS A LAS:

**PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL REAL DECRETO
235/2013, DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO
BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE
LOS EDIFICIOS**

El presente documento incluye las preguntas más frecuentes sobre la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en relación con los siguientes aspectos:

1. Técnicos competentes
2. Ámbito de aplicación
3. Edificios ocupados por una autoridad pública
4. Edificios frecuentados habitualmente por el público
5. Condiciones técnicas y administrativas relativas a los certificados de eficiencia energética:
6. Etiqueta de eficiencia energética

1. Técnicos competentes:

1.1.- ¿Quiénes son los técnicos competentes para certificar?

Será considerado como técnico competente según se establece en el Real Decreto 235/2013:

Al técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o que sin poseer las titulaciones académicas anteriores hayan acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.

Por tanto y en relación con la Ley 38/1999, son técnicos competentes para suscribir el certificado de eficiencia energética en los edificios, además de los arquitectos, arquitectos técnicos ó aparejadores, los suscritos en dicha ley.

Sin perjuicio de lo que se establezca en la Orden conjunta de los titulares de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, y de Fomento, establecida en la disposición adicional cuarta del citado Real Decreto 235/2013.

1.2.- Dado que el certificado de eficiencia energética de un edificios existente contiene cuatro documentos (calificación de eficiencia energética, recomendaciones, descripción de las pruebas, cumplimiento de los requisitos medioambientales), ¿Es válido que cada documento sea suscrito por distintos técnicos?

No, el certificado de eficiencia energética es único y por lo tanto debe estar suscrito por un solo técnico competente.

Cabe destacar que, obligatoriamente, el certificado debe incluir, entre otros, el documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de eficiencia energética del edificio o de una parte de este.

La no inclusión de la información mínima que el certificado debe contener, se considerará 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.

2. Ámbito de aplicación:

2.1.- ¿Es de aplicación a las viviendas excluidas de la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto 235/2013?

A las viviendas excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos no le será de aplicación el Real Decreto 235/2013 ya que no se produce un nuevo alquiler, sino una distinta ocupación del edificio o parte del mismo.

2.2.- ¿Es obligatorio obtener el certificado para las habitaciones de los hoteles, de casas rurales o espacios para eventos?

No es obligatoria la obtención del certificado de eficiencia energética para las habitaciones de los hoteles, habitaciones de casas rurales o espacios para eventos, ya que en estos casos no existe un contrato de arrendamiento según la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.3.- ¿Qué se entiende por reformas importantes?

Reformas importantes son aquellas donde se renueve más del 25 por ciento del total de su envolvente, o la totalidad de las instalaciones térmicas o se cambie el tipo de combustible.

2.4.- ¿A quién se aplica la exención de una reforma importante?

Sólo aquellos edificios comprados para demoler o para realizar una reforma importante están exentos, el resto tienen la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética.

2.5.- ¿Los edificios o parte de los mismos que ya disponen del certificado de eficiencia energética realizado con base en el Real Decreto 47/2007, deben adecuarse a partir del 1 de junio al certificado establecido en el Real Decreto 235/2013?

No, los certificados elaborados con base en el Real Decreto 47/2007 son válidos y no es precisa su actualización hasta que cumpla su periodo de validez.

2.6.- ¿Los garajes y trasteros de un edificio deben obtener el certificado de eficiencia energética?

No es obligatoria la obtención del certificado de eficiencia energética para los garajes o trasteros de un edificio ya que no se considera una "parte de un edificio" según la definición establecida en el apartado 3.º del artículo 1 del Real Decreto, y además, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación se consideran espacios no habitables.

3. Edificios ocupados por una autoridad pública:

3.1.- ¿Qué se entiende por autoridad pública?

De acuerdo con la disposición adicional primera del Real Decreto 235/2013, se entenderá por autoridad pública a las Administraciones Públicas tal como son enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.2.- ¿Cuándo deben los edificios de titularidad pública, ocupados por una autoridad pública y que sean frecuentados habitualmente por el

público, obtener el certificado de eficiencia energética y exhibir la etiqueta de eficiencia energética?

Los edificios de titularidad pública, ocupados por una autoridad pública y que sean frecuentados habitualmente por el público, deberán disponer del certificado de eficiencia energética y exhibir la etiqueta de eficiencia energética a partir del 1 de Junio de 2013, cuando su superficie útil total sea superior a 500 m². Y a partir del 9 de julio de 2015 cuando su superficie útil sea superior a 250 m². La determinación de si son frecuentados habitualmente por el público la determinará la autoridad responsable del edificio, que deberá tener en consideración tanto si se produce una presencia importante de personas ajenas al edificio, motivada por la necesidad realizar trámites o gestiones de cualquier índole como el valor ejemplarizante de esta exhibición ante los ciudadanos.

3.3.- ¿Cuándo deben los edificios de alquiler, ocupados por una autoridad pública y que sean frecuentados habitualmente por el público obtener el certificado de eficiencia energética y exhibir la etiqueta de eficiencia energética?

Los edificios de alquiler, tanto de nueva construcción como existentes, ocupados por una autoridad pública y que sean frecuentados habitualmente por el público, deberán disponer del certificado de eficiencia energética y exhibir la etiqueta de eficiencia energética a partir del 31 de diciembre de 2015, cuando su superficie útil total sea superior a 250 m².

4. Edificios frecuentados habitualmente por el público:

4.1.- ¿Cuándo deben exhibir la etiqueta de eficiencia energética los edificios de titularidad privada que dispongan de una superficie útil total superior a 500 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público?

Los edificios de titularidad privada que dispongan de una superficie útil total superior a 500 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público deberán obtener el certificado de eficiencia energética cuando se construyan, vendan o se alquilen. Cuando estos edificios dispongan del certificado de eficiencia energética tendrán la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética a partir del 1 de junio de 2013.

5. Condiciones técnicas y administrativas relativas a los certificados de eficiencia energética:

5.1.- ¿Cuándo se produce la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética en edificios nuevos (entre la publicación del Real Decreto 235/2013 y el 1 de junio 2013) ?

La obligación de obtener el certificado de eficiencia energética de edificios nuevos (en su fase proyecto y en su fase de edificio terminado) se produce desde la entrada en vigor del Real Decreto 235/2013.

Para el caso de edificios existentes, la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética se produce desde el 1 de junio de 2013.

En todos los casos (nuevos y existentes), estos certificados serán exigibles en los contratos de compra-venta o alquiler a partir del 1 de junio de 2013.

El certificado de proyecto o del edificio terminado obtenido con anterioridad al 1 de Junio de 2013, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007 será válido a los efectos de lo establecido en el artículo único del Real Decreto 235/2013. A partir de dicha fecha el contenido de los nuevos certificados de eficiencia energética de edificios tanto nuevos como existentes deberá adecuarse a lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto.

5.2.- ¿Se debe entregar el original del certificado cuando se venda una unidad del edificio de un bloque?

Sí, cuando se venda una unidad o parte de un edificio en bloque se podrá, a efectos de esta normativa, hacer uso de:

a) certificado de eficiencia energética de la unidad o parte de un edificio. Este certificado se podrá obtener calificando la unidad en sí misma, de forma independiente o calificando todo el edificio completo. En cualquier caso, la referencia catastral será la de la unidad del edificio y se deberá poner a disposición del adquirente este certificado, tal y como se establece en el artículo 14 del Real Decreto 235/2013.

b) certificado de eficiencia energética del edificio completo. En este certificado constará la referencia catastral de todo el edificio, y será suficiente con la entrega de una copia del certificado.

5.3.- ¿Debe estar registrado el certificado de eficiencia energética de un edificio para tener validez legal?

La validez del certificado se produce una vez firmado por el técnico competente, no obstante, según el artículo 5.6 del Real Decreto 235/2013, “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”. Además de lo anterior, es preciso recordar que tanto el modelo de certificado aprobado como el de etiqueta deben contener el número de registro asignado por la Comunidad Autónoma.

La solicitud de presentación en el registro o ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma servirá provisionalmente como código de registro en tanto el órgano competente de la Comunidad Autónoma no facilite el número de registro oficial. Todo ello sin perjuicio de que la Comunidad Autónoma pueda establecer, en la normativa que desarrolle este Real Decreto, otras exigencias o requisitos al respecto.

5.4.- ¿Qué tipo de certificado de eficiencia energética deben obtener los edificios construidos que todavía no disponen de cédula de primera ocupación?

Los edificios construidos a partir de la entrada en vigor del derogado Real Decreto 47/2007, tienen la obligación de disponer el certificado de certificación energética del edificio terminado. En el caso de que no lo hubieran obtenido en el momento en que estaban obligados, deberán disponer del certificado del edificio terminado a partir del 1 de junio de 2013, que será calculado con el programa de referencia Calener o cualquier otra herramienta reconocida para edificios de nueva construcción.

5.5.- ¿En el momento de ofertar o publicitar un edificio o unidad del edificio dirigida a la venta o alquiler, es necesario disponer del certificado de eficiencia energética o bastaría con la calificación de eficiencia energética expresa en la etiqueta de eficiencia energética?

Sí, es necesario disponer del certificado de eficiencia energética suscrito por el técnico competente y de la etiqueta de eficiencia energética.

5.6.- ¿En qué momento el promotor o el propietario de un edificio existente o parte del mismo debe registrar, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, el certificado de eficiencia energética?

Aunque no existe un plazo regulado, y sin perjuicio de que pueda regularse por las

Comunidades Autónomas, una vez el técnico competente elabore el certificado de eficiencia energética del edificio o de parte del edificio, el promotor o propietario deberá solicitar la inscripción del documento en el registro que habilite la Comunidad Autónoma para su registro y efectos oportunos.

La obligación del promotor o propietario de presentar este certificado para su registro se entenderá cumplida con la solicitud de inscripción en el registro de este documento ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

6. Etiqueta de eficiencia energética:

6.1.- ¿Quién tiene la responsabilidad de obtener el certificado de eficiencia energética y de mostrar la etiqueta?

De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto, es el promotor o propietario del edificio o parte del mismo el responsable de encargar la realización de la certificación energética del edificio, lo que le otorgará el derecho de utilización de la etiqueta de eficiencia energética. Por tanto es el promotor o propietario del edificio el responsable de mostrar la etiqueta en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo.

6.2.- ¿Está permitido modificar el tamaño de la etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de la venta o alquiler de los edificios?

Aunque el modelo de etiqueta aprobado establece un formato y tamaño con unas dimensiones normalizadas, para la inclusión de la etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de venta o alquiler de edificios, se permite el reducir o agrandar la etiqueta siempre que se mantenga el formato y las proporciones establecidas y sea legible.

También se permitirá que, manteniendo el formato y las proporciones, se muestren solo las escalas y los valores de la etiqueta como se muestra en la siguiente figura:



En la publicidad debe constar la etiqueta de eficiencia energética, permitiéndose mostrar solo las escalas y los valores en los folletos o portales inmobiliarios, y solo mencionar la calificación en los anuncios de prensa. En los carteles de venta o alquiler que se colocan en el exterior de los edificios, y en los que solo aparece un teléfono de contacto no es necesario que aparezca la calificación energética

Todo ello sin perjuicio de que la Comunidad Autónoma pueda establecer, en la normativa que desarrolle este Real Decreto, otras exigencias o requisitos al respecto.

6.3.- ¿Está permitido incluir en la etiqueta de eficiencia energética un logotipo?

Sí, se permite incluir en la etiqueta un logotipo de la Comunidad Autónoma correspondiente, siempre que sus dimensiones sean las mismas que las establecidas para el tamaño de la bandera de la Unión Europea en la parte inferior derecha de la etiqueta y siempre que no se superponga con los datos reflejados en el modelo de etiqueta aprobado ni conduzca a equívocos.

6.4.- ¿Cómo se identifica el edificio que se certifica en la etiqueta de eficiencia energética?

El modelo de etiqueta aprobado establece que en él se reflejarán la dirección del edificio o parte del edificio así como su referencia catastral. Puesto que el certificado de eficiencia energética es único, la etiqueta de eficiencia energética solo puede corresponderse a un único certificado. En el caso en que el edificio o parte del edificio tenga más de un registro catastral, el número correspondiente al registro catastral reflejará este hecho, ya que se trunca en los dígitos representativos. Sin perjuicio de lo anterior, en el registro de los certificados de eficiencia energética ante el órgano competente, se podrá solicitar listado completo de referencias catastrales a las que se refiere el certificado.

6.5.- ¿El propietario de un apartamento de vacaciones que tiene intención de publicitarlo en alquiler para este uso temporal, debe incluir la etiqueta energética en su oferta?

No, de acuerdo con el apartado 2.g) del artículo 2 del Real Decreto, no tiene obligación de incluir la etiqueta en su oferta publicitaria

6.6.- ¿El propietario de un apartamento que ha sido utilizado normalmente como residencia temporal de uso vacacional y tiene intención de publicitarlo para su venta, debe incluir la etiqueta energética en su oferta?

Sí, de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 235/2013 es el promotor o propietario del edificio o parte del mismo el responsable de encargar la realización del certificado de eficiencia energética del edificio y de mostrar la etiqueta en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta del edificio o parte del mismo. Por tanto como el vendedor desconoce la utilidad que piensa darle el potencial comprador, deberá incluir la etiqueta en la oferta.

JULIO 2013

INFORMACION RECOGIDA DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y TURISMO

En Mérida a 11 de JULIO-2013

ARQUITECTO TECNICO e INGENIERO DE LA EDIFICACION.

J. DAVID MOSCATEL SANCHEZ

C/ COMARCA RIBERA DEL TAJO Nº 63

CP 06800- MERIDA (BADAJOZ)

TLF: 669 54 13 08

atmoscatel@live.com