



LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

Con el objeto de promover la eficiencia energética de los edificios, La Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, que deroga la Directiva 2002/91/CE, obliga a expedir un certificado de eficiencia energética para los edificios o unidades de éstos, que se construyan, vendan o alquilen; poniendo de esta forma, a disposición del posible comprador o inquilino una información objetiva sobre el consumo energético del edificio.

Su aplicación en otros países está suponiendo ahorros de hasta el 50% en el consumo energético de algunos edificios. Sólo en Portugal, donde se aplica desde 2007, ya se han certificado 500.000 edificios. Se trata de un punto clave para reducir el consumo energético del panorama inmobiliario. Dicha norma tiene como objetivo identificar el nivel de eficiencia energética de los edificios nuevos y existentes y promover la inversión en medidas de ahorro para reducir su consumo de energía.

De este modo, el pasado 13 de Abril de 2013 se publicó en el BOE 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 Real Decreto 235/2013 de 5 de abril deroga el Real Decreto 47/2007 y regula la certificación tanto de edificios nuevos como existentes.

El nuevo Real Decreto, siguiendo las exigencias de la citada directiva comunitaria (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, es decir, como una especie de clasificación similar a la de los electrodomésticos que computará de la A, más eficiente, a la G, el menos eficiente. De esta forma se podrá valorar y establecer comparativa con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía que requerirán los menos eficientes.

Para conocer los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste, deberemos acudir al Código Técnico de la Edificación.

Según la Disposición Transitoria primera de este Real Decreto, la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compra-venta o arrendamiento celebrados a partir de la fecha 1 de junio de 2013.



Aquí podemos ver el cuadro indicador de la calificación energética, donde además de la calificación global, podemos ver calificaciones parciales en cuanto a parámetros tales como la calefacción, refrigeración, etc.

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES	
< 10,0 A		CALEFACCIÓN	
10,0-15,0 B			ACS
15,4-23,0 C			
23,0-34,1 D			
34,3-52,0 E	38,85 E		
52,0-74,4 F			
> 74,4 G			
		Emisiones calefacción (kgCO ₂ /m ² año)	Emisiones ACS (kgCO ₂ /m ² año)
		31,22	5,03
		REFRIGERACIÓN	
			ILUMINACIÓN
		Emisiones refrigeración (kgCO ₂ /m ² año)	Emisiones iluminación (kgCO ₂ /m ² año)
Emisiones globales (kgCO ₂ /m ² año)	38,85	2,60	-

CUESTIONES PRÁCTICAS ACERCA DE LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:

¿A quiénes afecta principalmente el Real Decreto?

A los promotores, propietarios, futuros compradores y futuros arrendatarios de inmuebles, así como a las autoridades públicas que ocupen edificios cuya superficie útil total sea superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

¿Qué es el certificado de eficiencia energética y para qué sirve?

Es un informe que contiene información 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 el 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.

Todos los edificios o unidades de edificios, de titularidad privada, que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie igual o superior a 500 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en



lugar destacado y bien visible por el público. Los edificios ocupados por las autoridades públicas, que sean frecuentados por el público, y cuya superficie total sea superior a 250 m² también deberán exhibir la citada etiqueta en lugar visible y destacado. Para el resto de los casos, la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria y de acuerdo con las disposiciones que al efecto aprueben las comunidades autónomas.

¿Qué inmuebles están excluidos de la obtención del certificado de eficiencia energética?

No deberán obtener el certificado de eficiencia energética los siguientes edificios: i) Los edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o por su particular valor arquitectónico o histórico; ii) Los edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y actividades religiosas; iii) Las construcciones provisionales cuyo plazo de utilización sea igual o inferior a dos años; iv) Los edificios industriales, de la defensa y agrícolas; v) Los edificios cuya superficie sea inferior a 50m²; y vi) Los edificios que se compren para reformas importantes o demolición y los edificios o partes de edificios existentes de viviendas cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría si se utilizara durante todo un año, siempre que así conste mediante declaración del propietario.

¿Qué información debe incluir el certificado de eficiencia energética?

El certificado debe incluir como mínimo la siguiente información: i) La identificación del inmueble que se certifica; ii) La indicación del procedimiento utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética; iii) La indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción; iv) La descripción de las características energéticas del edificio; v) La calificación de eficiencia energética expresada mediante la correspondiente etiqueta; vi) Para los edificios existentes, las recomendaciones para la mejora si fuera necesaria, de los niveles óptimos o rentables; vii) Una breve descripción de las pruebas realizadas para la calificación energética y viii) El cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones técnica.

¿A quiénes debe presentarse el certificado de eficiencia energética?

Este certificado debe ponerse a disposición de los compradores o usuarios de los inmuebles, con el fin de que pueda valorarse por éstos la eficiencia energética del inmueble y favorecer la promoción de inmuebles de alta eficiencia energética.

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.

Cuando un edificio ya existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del mismo, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto, a disposición del adquirente. En el supuesto de que el inmueble o parte del mismo, sea objeto de un contrato de arrendamiento, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

¿Qué sucede si no se cumple 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 RD 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 RD 1/2007.

El art. 51 del referido RD establece la cuantía de las infracciones leves, graves y muy graves, ascendiendo las mismas desde un importe de 3.005,06 € para las infracciones leves, hasta un importe entre 15.025,31 € y 601.012,10 € pudiendo incluso rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción, para las infracciones muy graves.

¿Quién puede realizar el certificado?

Será suscrito por técnicos que estén en posesión de la titularidad académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, elegidos libremente por el propietario.

¿El certificado lo tiene que realizar una empresa determinada?

La calificación energética del edificio lo puede hacer cualquier profesional que esté en posesión de la titulación necesaria para ello, y es elegido libremente por la propiedad del edificio.

¿Qué validez tiene el certificado?

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez de diez años. El propietario podrá voluntariamente proceder a su actualización, cuando considere que existen variaciones en el edificio que pudieran modificar el certificado de eficiencia energética.