



LEGAL FLASH | ÁREA PÚBLICO

Mayo de 2013

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 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.

Mediante este Real Decreto se traspone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes y derogando, a su vez, este último. Se regula, así, el procedimiento básico al que aludía el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible, relativo a la transparencia e información a los consumidores.

Resumimos las previsiones más relevantes que contiene este Real Decreto:

- Establece con carácter general la obligación de poner a disposición de compradores o usuarios de edificios o partes de edificios el certificado de eficiencia energética que ofrecerá información sobre los requisitos mínimos de eficiencia energética y los valores de referencia –los requisitos y la información que debe contener dicho certificado están también regulados en el RD-. Sin embargo, el RD no establece los requisitos mínimos exigibles a edificios o instalaciones, remitiéndose para ello al Código Técnico de Edificación.

- La obligación resultará exigible a partir de 1 de junio de 2013.
- La obligación de recabar, renovar y preservar el certificado de eficiencia energética es del titular del inmueble.
- La validez máxima de los certificados de eficiencia energética es de diez años y el órgano competente de cada comunidad autónoma establecerá las condiciones y requisitos exigibles para proceder a su renovación.
- Para los edificios o partes de edificios de titularidad pública o que estén ocupados por Autoridades públicas y cuya superficie sea mayor de 500 m², deberán no sólo disponer de certificado de eficiencia energética a partir de 1 de junio de 2013, sino también exhibir la etiqueta de eficiencia energética en lugar visible a partir del mismo día.
- Esta obligación se hará extensible a todos los edificios o partes de los mismos de igual o superior superficie a la mencionada que estén abiertos al público en general.
- La exhibición de la etiqueta energética para edificios de titularidad pública por Autoridades públicas cuya superficie sea de entre 250 a 500 m², se pospone hasta 9 de julio de 2015 y hasta 31 de diciembre de 2015 los edificios de entre 250 m² y 500 m² ocupados en virtud de arrendamiento por la Administración pública.
- Se establece la obligación de que los edificios de nueva construcción sean edificios de consumo de energía casi nulo, en general a partir de 31 de diciembre de 2020, adelantándose dos años dicha previsión para todos los edificios de titularidad pública de nueva construcción o que vayan a estar ocupados por administración pública. Los niveles de referencia para determinar que el edificio cumple con los estándares de consumo de energía casi nulo se establecerán en el Código Técnico de la Edificación.
- Pese a que hasta la fecha las cualificaciones profesionales exigidas para poder emitir certificados de eficiencia energética se limitan a Arquitectos, arquitectos técnicos, Ingenieros e ingenieros técnicos, se prevé que, por orden ministerial conjunta de los ministerios de industria, energía y turismo y de Fomento, se determinen las cualificaciones profesionales requeridas para emitir dichos certificados. Por tanto, la previsión apunta a que se pueda ampliar a otras cualificaciones profesionales la posibilidad de emitir los certificados.
- El órgano competente de cada comunidad autónoma deberá crear el Registro de certificados de eficiencia energética, en el que deberán inscribirse todos aquellos certificados que se emitan, y que permitirá llevar a cabo las labores de inspección y control técnico y administrativo previstos en el propio RD.

- El establecimiento del régimen sancionador se remite a las normas de rango legal que puedan resultar de aplicación y, en cualquier caso, a las infracciones y sanciones establecidas en materia de defensa de los consumidores y usuarios según el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Al margen de las previsiones establecidas para los inmuebles de titularidad pública, esta norma pretende, en definitiva, habilitar nuevos mecanismos de información a los consumidores y usuarios en el marco de una adquisición o arrendamiento de vivienda en relación a un elemento fundamental, como es el del potencial consumo energético generado por la vivienda que es objeto del negocio jurídico en cuestión. Y a su vez, incorpora una nueva obligación para el titular de la vivienda, o el promotor de la obra que deberá tenerse en cuenta a la hora de asesorar en transacciones inmobiliarias.

© 2013 CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA. Todos los derechos reservados. Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas, Gonçalves Pereira.
