

LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS¹ (Real Decreto 235/2013, de 5 abril)

Encarna Cordero Lobato

Catedrática de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

1. El derecho de los consumidores a la información sobre consumo energético de los edificios o viviendas que compren o alquilen a partir del 1 de junio de 2013

La regulación nacional y comunitaria sobre certificación energética ha convertido *el consumo energético en una característica esencial de los inmuebles sobre la que los consumidores tienen derecho a ser informados* en la forma legalmente exigida (cfr. art. 18.2 TRLCU), con el fin de que puedan valorar y comparar las prestaciones de la edificación. Esta obligación de información ha de cumplirse necesariamente mediante la entrega de una certificación energética, que se suma a la documentación adicional que ha de entregarse a los compradores (art. 64 TRLCU) y, en general, a los usuarios de la edificación que sean destinatarios del Libro del Edificio (art. 7 LOE). El certificado de eficiencia energética deberá estar a disposición de compradores y arrendatarios en todos los contratos que se celebren a partir del 1 de junio de 2013 (disp. trans. 1ª)².

Con anterioridad al RD 235/2013, de 5 abril (BOE 13 abril), las obligaciones de certificación energética pesaban sólo sobre propietarios de nuevos edificios y de determinados edificios existentes que fueran objeto de modificaciones, reformas o rehabilitaciones en los porcentajes de superficie indicados en el RD 47/2007,

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

² Los edificios existentes ocupados por una autoridad pública deberán obtener el certificado energético en plazos diferentes en función de sus superficie (disp. trans. 2ª): antes del 1 junio 2013 (superficie útil superior a 500 m2), 9 julio 2015 (superficie útil superior a 250 m2) y 31 diciembre 2015 (superficie útil superior a 250 m2 y esté en régimen de arrendamiento).

que este RD deroga. El RD 235/2013 extiende las obligaciones de certificación a los edificios existentes, en consonancia con la redacción actual de la Directiva 2002/91/CE³ y con la previsión contenida en la Ley 2/2011, de Economía Sostenible.

En edificios privados existentes y de nueva construcción se obliga a tener a disposición de compradores y arrendatarios el certificado de eficiencia energética en todos los contratos que se celebren a partir del 1 de junio de 2013 (

Además, el RD anuncia que existirán importantes limitaciones de consumo energético para todos los edificios que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020, dos años antes para los que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública (disp. adic. 2ª del RD 235/2013).

A esta regulación ha de añadirse la abundante regulación autonómica sobre la materia, que deberá respetar los contenidos establecidos en el RD 635/2013, que se dicta en ejercicio de las competencias estatales exclusivas en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético (disp. final 2ª del RD).

2. Edificios afectados

Las obligaciones relacionadas con la certificación energética son de aplicación a las siguientes unidades constructivas:

- a) *Sólo se aplica a edificios, no a otros elementos constructivos.* Las obligaciones de certificación se aplican sólo a los edificios, que, en lo que ahora interesa, aparecen definidos en el art. 1.3 g) del RD 235/2013 como "construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior...". Esto significa que la reglamentación que ahora comentamos no tiene el mismo ámbito de aplicación de la LOE, pues ésta no se aplica sólo a edificios, sino también a las instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos a los edificios (art. 2.3 LOE).
- b) *Edificios existentes y nuevos.* Las obligaciones de certificación energética son aplicables a los edificios anteriores y posteriores a la entrada en vigor del RD.

³La Directiva 2002/91/CE, sujeta a certificación obligatoria la eficiencia energética de las edificaciones. En su redacción inicial esta obligación se limitaba a las nuevas edificaciones, regla que fue transpuesta en el RD 47/2007, que también sujetaba a certificación las modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes, con superficie útil superior a 1000 m², en los que se renovase más del 25% del total de sus cerramientos. Con posterioridad (mediante la reforma operada por la Directiva 2010/31/UE), la Directiva 2002/91/CE extendió esta exigencia a las edificaciones existentes y la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, autorizó al Gobierno a sujetar a certificación energética los edificios existentes.

- c) *Se aplica a edificios y partes de edificios.* Las obligaciones de certificación pueden referirse a "un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado" [art. 1.3 g) del RD 235/2013]. Estas partes de edificios no han de constituir necesariamente unidades con aprovechamiento independiente en régimen de propiedad horizontal, pues el art. 5.2 contempla incluso la posibilidad de exigir certificación independiente a locales que no estuviera inicialmente definidos en el proyecto como independientes.
- d) *En general, toda clase de edificios de uso privado que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario a partir del 1 de junio de 2013, con determinadas exclusiones.* El cumplimiento de las obligaciones de certificación energética no es exigible desde la entrada en vigor de la norma, sino sólo cuando los edificios se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario [art. 2.2 b) del RD 235/2013] más de cuatro meses al año, según vemos inmediatamente.
- e) *Se excluyen las viviendas vacacionales con un uso inferior a cuatro meses al año (o durante un periodo anual con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que correspondería al año).* Es irrelevante el tiempo de duración contractual del arrendamiento, pues la vivienda estará excluida si, de hecho, el uso que haga el arrendatario es inferior a cuatro meses al año. Se trata de una exclusión cuyo supuesto de hecho es difícil de gestionar por la Administración. Además, también están excluidas las viviendas que se utilizan "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. Se trata, igualmente, de una regla de difícil control, además de que su formulación entraña algunas dudas interpretativas: ¿basta con que "se prevea" un consumo inferior al 25%? ¿Y si esta previsión es errada o fraudulenta? Pues no hay consecuencia alguna con respecto a las viviendas que, estando inicialmente excluidas, sin embargo fueron objeto de una ocupación superior o de un mayor consumo de energía. En ambos casos, la exclusión está condicionada a que se formule declaración responsable por parte del propietario de la vivienda [art. 2.2 g) del RD 235/2013].
- f) *Se excluyen edificios o partes de edificios "aislados" con superficie útil total inferior a 50 m².* Pese a la deficiente expresión, ha de referirse a partes del edificio "que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado" [cfr. art. 1.3. g) del RD 235/2013]⁴.
- g) *Están excluidos los edificios que se compren para reformas "importantes" o demolición.* La vaguedad de la norma es extraordinaria. Además, en la medida en que también es edificio la parte de un edificio que tiene

⁴ Existen, además, otras exclusiones de menor interés los consumidores: 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.

aprovechamiento independiente, la norma no se aplicará a las compraventas de viviendas en edificios que vayan a ser objeto de reformas importantes. En este caso no se exige ninguna declaración responsable del propietario.

h) *Determinados edificios ocupados por una autoridad pública.* También se aplica a edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y sean frecuentados habitualmente por el público.

3. Promotores y propietarios están obligados a encargar a los técnicos competentes la certificación energética y a conservar la documentación

a) Reglas generales

El procedimiento de certificación energética culmina con la *expedición de un certificado* que ha de ser emitido por un técnico competente. Ahora bien, los promotores o los propietarios del edificio o de parte de los edificios son los responsables de encargar la realización de la certificación de todo el edificio o de su parte, en caso de estar obligado a ello. También se les impone la obligación de conservar la documentación (art. 5.1 RD 235/2013), de entregar el certificado energético al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para su registro territorial (art. 5.6 del RD 235/2013) y de mantenerlo a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación, bien incorporados al Libro del Edificios, bien en poder del propietario del edificio de una parte del mismo o del presidente de la comunidad de propietarios. Todas estas determinaciones son importantes, pues vienen a significar que no hay responsabilidad de los técnicos por el solo hecho de que no se haya realizado la certificación en un edificio objeto de las obras que dirijan. La regla es congruente con las exclusiones legales del art. 2.2 que, como hemos comentado en los apartados anteriores, son de difícil control y gestión por terceros.

b) Certificaciones de partes de edificios

El art. 5.2 permite una certificación única para todo el edificio o, alternativamente, una para cada vivienda o local (basados en la certificación de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio) en los casos en que existen unidades de un edificio (viviendas o locales) "destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente". En nuestra opinión, ha de ser irrelevante que tales unidades tengan o no titularidades independientes. Lo determinante será que sean unidades susceptibles de aprovechamiento independiente, esté o no constituido un régimen de propiedad horizontal. Como prevé la norma, en tales casos podrá hacerse una certificación única para todo el edificio o una para cada unidad independiente, sea como tal o basada en la realizada en otra unidad con características similares. A diferencia de lo que sucede en el art. 5.3

(para viviendas unifamiliares), no se exige que la similitud entre las unidades sea indicada por un técnico.

Se prevé también que la exigencia sea de aplicación a locales que, sin estar inicialmente definidos en el proyecto como tal local independiente, tengan después este uso, salvo que tengan carácter industrial.

c) *Certificaciones de viviendas unifamiliares*

La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia (art. 5.3).

4. La certificación y su control

Exponemos a continuación los hitos fundamentales del procedimiento de certificación

- a) *El proceso de certificación.* La certificación ha de ser realizada por técnico competente, quien realizará las pruebas y comprobaciones necesarias, con el fin de establecer la conformidad de la información que se obtenga en el certificado de eficiencia con la que corresponda al edificio o parte del mismo, de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su construcción (núms. 4 y 5 del art. 5). El técnico podrá servirse de los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética a los que se refiere el art. 3 del RD.
- b) *Técnico competente.* Establece el art. 1.3 p) que lo será el 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 LOE, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya 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.
- c) *Contenido del certificado de eficiencia energética.* Están especificados en el art. 6 del RD. Entre ellos, el más singular es la calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la *etiqueta energética*, sobre la que luego tratamos. Además, en cuanto a los edificios existentes, se contendrá un documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de éste (en los términos del art. 6), que serán técnicamente viables y "podrán" incluir una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil. Además, se ofrecerá al propietario o arrendatario información sobre dónde obtener información más

detallada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6. Entre otros, también se evaluará el cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

- d) *Certificación de edificios de nueva construcción.* Se realiza en dos fases: la certificación del proyecto, que queda incorporado al proyecto de ejecución y la certificación del edificio terminado, que habrá de ser coincidente con la del proyecto (art. 7).
- e) *Certificación de edificios existentes.* Existirá un único certificado, que realizará el técnico elegido por el propietario (art. 8).
- f) *Validez, renovación y actualización del certificado.* El certificado tiene una validez máxima de 10 años y podrá ser renovado de acuerdo con las previsiones autonómicas (art. 11). El propietario es el responsable de esta actualización, que también podrá realizar voluntariamente cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar los niveles de eficiencia energética que consten en el correspondiente certificado.
- g) *Control e inspección de los certificados.* Se llevará a cabo por el órgano competente de la Comunidad Autónoma y se realizará sobre selecciones al azar de proporciones significativas de certificados expedidos anualmente, con las actuaciones que especifica el art. 9, que también podrán ser realizadas por agentes independientes de la Administración autorizados para este fin (organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el RD 410/2010). Se prevé que, antes de proceder, en su caso, a la modificación de la calificación obtenida, las discrepancias entre el control inicial y el externo realizado por la Administración (o las entidades independientes) sean comunicadas al promotor o propietario, junto con las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia. Además, el art. 10 encomienda a la Administración autonómica competente labores de inspección para vigilar el cumplimiento de esta normativa.

5. Información sobre la etiqueta de eficiencia energética y el certificado

La etiqueta energética –que se obtiene con el certificado de eficiencia energética y tiene su misma validez- se *incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio* (art. 12.2). Se indicará siempre inequívocamente en la etiqueta si se refiere a la certificación del proyecto o a la del edificio terminado. Está prohibido utilizar marcas, símbolos, etiquetas o inscripciones relativas a la eficiencia energética que no cumplan los requisitos reglamentarios y que puedan inducir a error. La forma en que la información sobre el certificado se deberá suministrar al comprador queda remitida al régimen propio de cada Comunidad Autónoma (art. 14.3).

A su vez, cuando un edificio se venda o alquile antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará la calificación energética del proyecto y, después, la del edificio terminado (art. 14). El comprador (de parte o de todo el edificio) tiene el derecho de que el certificado sea puesto a su disposición. El arrendatario sólo tiene derecho a que el mismo le sea exhibido y se ponga a su disposición una copia.

Además, la etiqueta habrá de exhibirse (en lugar destacado y bien visible) en los edificios y unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil superior a 500 m². En los demás casos, la exhibición será voluntaria, de acuerdo con las normas que disponga cada Comunidad Autónoma (art. 13).

6. Infracción administrativa de consumo

Además de las infracciones propias en materia de certificación energética, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la disposición comentada constituirá una infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios, de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del art. 49.1 TRLGDCU. No se comprende muy bien la referencia al art. 49.1 k), que no encaja propiamente en las hipótesis de omisiones de información. En todo caso, obsérvese que no hay infracción de consumo cuando la compraventa o el arrendamiento no son realizados por el vendedor o arrendador en el marco de una actividad profesional.

7. Relevancia jurídico-privada de esta regulación

Por último, nos planteamos si, además de las sanciones que, en su caso, correspondan, el incumplimiento de los deberes de información sobre la eficiencia energética de las edificaciones puede tener consecuencias en el régimen de los contratos de compraventa y arrendamiento que se celebren. A esos efectos, hay que distinguir:

- a) El incumplimiento de los estándares de eficiencia que sean de aplicación constituirá un incumplimiento de los contratos de compraventa y arrendamiento que permitirá al comprador o arrendatario instar las acciones de cumplimiento (que se subsanen las deficiencias que impiden alcanzar los niveles legalmente exigidos), con indemnización de los daños y perjuicios causados (mayor gasto energético, eventuales sanciones administrativas). Sin embargo, no nos parece que se trate de un incumplimiento cualificado que, de por sí, permita instar la resolución de los contratos (art. 1124 CC).
- b) En segundo lugar, si las obligaciones de información no se han cumplido correctamente, el comprador o arrendatario pueden haber contratado con error sobre las cualidades del inmueble. Sin embargo, no creemos posible que este error permita anular los contratos, pues consideramos que las características energéticas del inmueble no revisten la esencialidad

requerida por el error anulatorio (art. 1266 CC). Ni siquiera se podría considerar posible la anulación del contrato aunque el error hubiera sido provocado con dolo por el vendedor o arrendador que, en su caso, hubiera silenciado o inducido a error a la contraparte sobre las características energéticas de la vivienda, pues el hecho de que concurra dolo (omisivo) no permite eludir el requisito de la esencialidad del error. Tampoco se podría anular el contrato por la existencia de dolo (falseamiento de las indicaciones sobre eficiencia energética), ya que no creemos que las características energéticas de la vivienda debieran ser consideradas circunstancias determinantes para la celebración de los contratos. Sí podrá apreciarse, sin embargo, que la conducta engañosa del vendedor o arrendador, si bien no fue lo suficientemente grave como para anular el contrato, sí dará lugar a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por la contraparte (art. 1270 II CC).