



## **RESPUESTAS A 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, las personas que, de acuerdo con lo establecido en las Resoluciones de 15 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Universidades, dispongan de las siguientes titulaciones:*

*Ingeniero Aeronáutico  
Ingeniero Agrónomo  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Ingeniero Industrial  
Ingeniero de Minas  
Ingeniero de Montes  
Ingeniero Naval y Oceánico  
Ingeniero de Telecomunicación  
Ingeniero Técnico Aeronáutico  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Ingeniero Técnico Forestal  
Ingeniero Técnico Industrial  
Ingeniero Técnico de Minas  
Ingeniero Técnico Naval  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
Ingeniero Técnico Telecomunicación  
Ingeniero Técnico Topógrafo*

*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.r 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 m<sup>2</sup>. Y a partir del 9 de julio de 2015 cuando su superficie útil sea superior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.*

**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 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público?**

*Los edificios de titularidad privada que dispongan de una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> 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 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.*

*Madrid, 8 de julio de 2013*



### NUEVAS PREGUNTAS

RESPUESTAS A 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 ENERGETICA DE LOS EDIFICIOS

**1- ¿Cuál es el grado de protección que debe tener un edificio o monumento protegido oficialmente para no tener la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética?**

*El artículo 2, apartado 2 a) del Real Decreto 235/2013, excluye de la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética a aquellos edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico. Por otra parte el grado de protección de un edificio se establece mediante las distintas normas urbanísticas de las entidades locales en función de si la protección se establece a todo el edificio, la fachada o parte del edificio, puesto que el Real Decreto no establece distinción entre el grado de protección, deben ser excluidos de la obtención de obtener el certificado todos los edificios con algún tipo de protección.*

**2- En las renovaciones de contratos de alquiler (suscritos con anterioridad al 1 de junio de 2013) en los que se mantiene el mismo arrendatario, ¿hay obligación de entregar certificado?**

*Mientras el contrato de alquiler se renueve automáticamente, no es necesario entregar el certificado de eficiencia energética.*

**3- En el caso de parte de edificios (ej: apartamento dentro de un bloque de viviendas) que se venden a reformar (reforma de importancia), ¿aplica la exclusión prevista en el artículo 2.2.f?**

*De acuerdo con el artículo 2, apartado 2.f), se excluyen del ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013 a aquellos edificios que se comprenden para reformas importantes o para demolición.*

*Por su parte, tal y como se señala en el artículo 1, apartado 3.r) una vivienda o apartamento es una parte del edificio, por lo que no le es de aplicación la exclusión prevista en el artículo 2, apartado 2.f).*

**4- Según el artículo 6.e el certificado debe contener la calificación de la eficiencia mediante la etiqueta. Parece que la etiqueta debe estar incluida en el certificado pero, en ese caso, carecería de la información sobre el número de registro puesto que su**



**inscripción es posterior. ¿El certificado, debe incluir la etiqueta?  
¿Debe entregar la etiqueta la administración?**

*La validez del certificado se produce una vez firmado por el técnico competente. 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 CCAA pueda establecer en la normativa que desarrolle este Real Decreto otras exigencias o requisitos al respecto.*

*La administración no está obligada a entregar la etiqueta.*

**5- ¿Es posible que una persona física (no jurídica) alegue motivos de carácter personal para negarse a que se permita el acceso a la información del certificado que haya comunicado a la administración?**

*No. De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Real Decreto 235/2013, el registro de los certificados de eficiencia energética servirá a los ciudadanos como acceso a la información sobre los certificados.*

**6- Según la redacción del artículo 5.6 del procedimiento básico, los certificados los debe comunicar a la administración el promotor o propietario. El artículo 13.2 se impone la obligación de exhibir la etiqueta a ciertos edificios de las AAPP, para lo que tendrán que emitir primero un certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en el art. 12.1. Sin embargo, no se establece si se deben comunicar los certificados ni quién debe comunicarlos (ej: oficina de ayuntamiento de 750 m<sup>2</sup> en local arrendado a un particular).**

*De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 235/2013, el propietario del edificio es el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio. También será responsable de conservar la correspondiente documentación.*

*Por otro lado, y tal y como se señala en la disposición transitoria segunda de dicho Real Decreto, los edificios o unidades de edificios existentes ocupados por una autoridad pública, deberán obtener un certificado de eficiencia energética y tendrán la obligación de exhibir su etiqueta, desde el 31 de diciembre de 2015, cuando su superficie útil total sea superior a 250 m<sup>2</sup> y esté en régimen de arrendamiento.*

**7- ¿Para la redacción del certificado se debe estudiar necesariamente la rentabilidad económica de las medidas propuestas?**

*De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 235/2013, el certificado de eficiencia energética deberá indicar dónde obtener información más detallada sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado.*

**8- ¿Cómo se tratan las ampliaciones?**

*Se deberá proceder a la actualización del certificado cuando se considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética.*

**9- ¿Cómo se tratan los locales “no habitables” es un edificio existente cuando se realiza el proyecto de obra y actividad del mismo para darle su primer uso?**

*Si el local se vende o alquila con licencia de actividad, será necesario disponer del certificado de eficiencia energética. Si por el contrario, no se dispone de dicha licencia, no sería necesario disponer de certificado y éste sería obligatorio cuando se solicite la licencia.*

**10- ¿En un edificio de viviendas con locales en la planta baja destinados a uso independiente o de titularidad jurídica independiente podría hacerse una única calificación energética para todo el edificio?**

*El certificado del edificio es único y no puede contener varias calificaciones energéticas.*

*El certificado de eficiencia energética del edificio, ya sea terminado o existente, contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética del conjunto del edificio.*

*De acuerdo con el artículo 5, apartado 2 del Real Decreto 235/2013, para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o en la de uno o varios locales representativos del mismo edificio, con las mismas características energéticas.*



## **11- ¿Cómo comprobar la habilitación profesional de un Certificador?**

*Según establece el Real Decreto 235/2013 el Técnico competente es el 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 pueden certificar todos los arquitectos, arquitectos técnicos y aparejadores, e ingenieros superiores de las ramas aeronáutico; agrónomo; de caminos, canales y puertos; industrial; minas; naval y oceánico; y telecomunicación; e ingenieros técnicos de las ramas aeronáutico, agrícola, forestal, industrial, minas, naval, obras públicas, telecomunicación, y topografía.*

*El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, en las correspondientes inspecciones, podrá comprobar la habilitación profesional de un certificador.*

## **12- ¿Dónde registrar o consultar el Certificado de eficiencia energética de un inmueble?**

*De acuerdo con el artículo 5, apartado 6 del Real Decreto 235/2013, el certificado debe presentarse ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. Este registro servirá a los ciudadanos como acceso a la información sobre los certificados.*

## **13- ¿De qué documentación anexa debe disponer el Certificado energético?**

*El artículo 6 del Real Decreto 235/2013 establece cual es el contenido del certificado de eficiencia energética.*



**14- ¿Está pensado hacer figurar algunos de los datos del certificado, o la etiqueta energética, en cada una de las fichas de inmuebles que se encuentran disponibles para el público en la sede de la oficina virtual del catastro?**

*En principio no.*

**15- ¿Es necesario estar colegiado para firmar el certificado? ¿Es necesario visar el certificado? ¿Es necesario tener un seguro de responsabilidad civil para firmar el certificado?**

*No es necesario estar colegiado para firmar el certificado de eficiencia energética, ni realizar su visado. En relación con el seguro de responsabilidad civil, se estará a lo dispuesto en la normativa específica que determina los requisitos necesarios para ejercer la profesión que habilita para la realización del certificado de eficiencia energética.*

**16- La validez de un certificado es de 10 años, salvo modificación del inmueble que reduzca su calificación. Una vez transcurrido ese plazo, ¿el propietario deberá renovarlo o únicamente en el caso de que lo vuelva a vender o alquilar?**

*De acuerdo con el artículo único del Real Decreto 235/2013, es necesario mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial, así como entregar una copia al comprador o nuevo arrendatario, cuando se vendan o alquilen edificios o unidades de estos.*

*Por su parte, el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.*

**17- ¿Va a existir un listado de técnicos competentes a nivel nacional?**

*No. De acuerdo con la disposición transitoria tercera del citado Real Decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de edificación energética de edificios, pondrá a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo, y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos.*



**18- En el caso de locales comerciales en bruto (alquileres) o dónde se va a producir un cambio de uso, ¿Están eximidos de la certificación energética?**

*Si el local se vende o alquila con licencia de actividad, será necesario disponer del certificado de eficiencia energética. Si por el contrario, no se dispone de dicha licencia, no sería necesario disponer de certificado y éste sería obligatorio cuando se solicite la licencia.*

**19- ¿Están exentos los siguientes casos? : Unifamiliar de menos de 50 m<sup>2</sup>, local de menos de 50 m<sup>2</sup> dentro de un pabellón industrial y un merendero de menos de 50 m<sup>2</sup> dentro de un edificio o aislado**

*De acuerdo con el artículo 2, apartado e) del Real Decreto 235/2013, no es necesario certificar los edificios o partes de edificios aislados con una superficie total inferior a 50 m<sup>2</sup>.*

*Se entiende por parte de un edificio, tal y como se señala en el artículo 1, apartado r del citado Real Decreto, a unidades, plantas, viviendas o apartamentos en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.*

*A la vista de lo anterior, los casos planteados en la consulta no entrarían en el ámbito de aplicación del citado Real Decreto.*

**20- En relación con los edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, 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: ¿De qué edificios se tratan? ¿El consumo inferior al 25% se aplica al supuesto de los cuatro meses o solamente al de uso durante un tiempo limitado?**

*De acuerdo con el artículo 2, apartado g del Real Decreto 235/2013, se excluyen del ámbito de aplicación de dicho Real Decreto aquellos edificios o partes de edificios existentes de viviendas caracterizados por:*

- *Uso inferior a 4 meses al año: los 8 meses restantes están en desuso*
- *Uso limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización todo el año: el uso limitado no tiene por qué coincidir con los 4 meses*



- 21- Referente a la declaración responsable a la que hacen referencia los apartados 2.g) del artículo 2, donde el propietario declara un uso inferior a 4 meses al año, tiempo limitado y consumo de energía inferior al 25%: ¿Debe presentarse en un registro oficial o es un documento privado? ¿Ante que órgano? ¿Existe un formato pre-establecido?**

*La declaración responsable es un documento que deberá presentarse ante el notario en el caso de compra del edificio o partes del edificio existente de viviendas, no existiendo un formato pre- establecido de declaración.*

- 22- ¿Existen dos escalas diferentes de calificación energética para edificios nuevos o existentes?**

*Para poder valorar y comparar las prestaciones de los edificios, existe una única escala de calificación de eficiencia energética, tal y como se determina en el correspondiente documento reconocido "Modelo de etiqueta de eficiencia energética".*

- 23- Cuando se habla de consumo de energía ¿hay que hacer referencia a la energía final o a la primaria?**

*La calificación energética se expresa a través de varios indicadores que permiten explicar las razones de un buen o mal comportamiento energético del edificio y proporcionan información útil sobre los aspectos a tener en cuenta a la hora de proponer recomendaciones que mejoren dicho comportamiento.*

*El indicador energético principal será el correspondiente a las emisiones anuales de CO2 y entre los indicadores secundarios, siempre se hace referencia a la energía primaria.*

- 24- Caso de un edificio que se ha certificado hace menos de 10 años como edificio nuevo terminado. Ahora se vende o se alquila a un nuevo propietario. ¿Es necesario que se obtenga un nuevo certificado?**

*El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años. No es necesario un nuevo certificado antes de concluir ese periodo, siempre que no existan variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar dicho certificado.*



**25- ¿Cuándo se considera que se ha celebrado el contrato de compraventa, cuándo se firma el contrato de arras, o en el momento de la firma de las escrituras en el notario?**

*En el momento de la firma de las escrituras en el notario.*

**26- ¿Es posible registrar una empresa en el Registro Autonómico de profesionales que ofrecen servicios de certificación energética?**

*De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Real Decreto 235/2013, el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios pondrá a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan los servicios expertos de este tipo.*

**27- Un taller de reparación alojado en los bajos de un edificio ¿es necesario que obtenga el Certificado?**

*No, según el apartado 2 d) del artículo 2 del Real Decreto 235/2013, están exentos.*

**28- Un edificio industrial (nave, almacén, taller de reparación) que tenga oficinas dentro de su actividad, ¿estas oficinas tienen que certificarse?**

*De acuerdo con el artículo 2, apartado d), están excluidos del ámbito de aplicación del citado Real Decreto la parte de los edificios industriales destinada a talleres y a procesos industriales. En el caso de unas oficinas, éstas deberían certificarse cuando se alquile o venda el edificio.*

**29- ¿Qué edificios de menos de 50 m<sup>2</sup> quedan excluidos de obtener el certificado de eficiencia energética?**

*Propuesta inicial*

*Quedan excluidos de la obligación de obtener el certificado, aquellos edificios aislados físicamente y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.*

*Las viviendas y locales de menos de 50 m<sup>2</sup> que formen parte de un edificio, sí tienen la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética.*

### Propuesta realizada por el I.D.A.E.

*Quedan excluidos de la obligación de obtener el certificado, aquellos edificios o partes de edificios de uso independiente y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.*

~~*Las viviendas apartamentos y locales de menos de 50 m<sup>2</sup> que formen parte de un edificio destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente, NO tienen la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética.*~~

NOTA: esta pregunta ya estaba aprobada por la Comisión Permanente, pero el I.D.A.E. nos indica que la palabra aislada no aparece en la Directiva 2010/31/UE y si la palabra independiente, por tanto plantean que la interpretación que debe darse se corresponde con el termino independiente.

#### COMENTARIOS:

1. La directiva permite excluir de la certificación a los edificios "independientes" (artículo 4.2e). Sin embargo el Real Decreto utiliza la expresión edificios "aislados", expresión que no aparece en la directiva. Algunas consecuencias de la "propuesta inicial" serían las siguientes:
  - Dos edificios de 40 m<sup>2</sup> independientes y contiguos tienen que certificarse por no estar aislados físicamente (según el RD), pero no lo tendrían que hacer (según la directiva). Es decir, la trasposición de la directiva va más allá de lo requerido.
  - La "propuesta inicial" de interpretación obliga a que los locales de menos de 50 m<sup>2</sup> se certifiquen. De acuerdo con esto, un trastero o un local de 5 m<sup>2</sup> tendría que certificarse. Tiene poco sentido que unidades tan pequeñas tengan esta obligación.
  - De acuerdo con la "propuesta inicial" un edificio de viviendas de 40 m<sup>2</sup> que se vende no tiene que certificarse. Pero si este edificio está formado por dos apartamentos de 20 m<sup>2</sup>, y no por un único apartamento de 40 m<sup>2</sup>, cada una de ellos tendría que certificarse, si se venden. Lo que resulta contradictorio, ya que las partes tienen más obligaciones que el todo.
2. Se entiende que la directiva buscaba excluir pequeños edificios o unidades que tienen una incidencia energética pequeña, al incluirlo entre las exenciones. Y el propio RD así lo admite, ya que las ha incluido todas. Por esta razón se propone una redacción en la que se interprete "aislado" por "independiente".

### **30- ¿Qué contenido debe tener el código Bidi que aparece en el modelo de la etiqueta aprobado como documento reconocido?**

*El código Bidi de la etiqueta tiene como objeto permitir a los organismos de registro de cada Comunidad Autónoma hacer accesible al comprador o arrendador, de manera rápida información adicional a la etiqueta registrada. Por*



*tanto se trata de una funcionalidad voluntaria para la Comunidad Autónoma que puede establecerse en el momento de registro.*

**31- ¿Qué se entiende por el cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas previsto en el apartado h) del artículo 6 del Real Decreto 235/2013.?**

*Se entenderá que se cumple los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas, si las mismas están al corriente de sus exigencias de mantenimiento establecidas en la I.T.3 de Mantenimiento y Uso del Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.*

BORRADOR