



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
7. Programas informáticos de referencia

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 y su asimilado el Ingeniero Químico
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.

1.3.- ¿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 que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo, y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos.

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

Sí, 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.

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, sin que ello elimine la obligación de obtener el certificado de la eficiencia energética de un edificio de nueva construcción.

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.

2.7.- ¿Que tratamiento tienen los locales “no habitables” en un edificio existente cuando se realiza el proyecto de obra y actividad del mismo para darle su primer uso?

Cuando se venda o se alquile un local “no habitable”, entendiéndose incluido en este concepto a los locales que no son susceptibles de calificación, el vendedor no estará obligado a la realización del certificado de eficiencia energética.



En el momento en que se acondicione el local y pase a ser un espacio habitable y se haga el correspondiente proyecto de obra y actividad, éste deberá contener el certificado de eficiencia energética, por tratarse como obra nueva.

2.8.- ¿En el caso de locales comerciales en bruto (alquileres o ventas) o donde se va a producir un cambio de uso, ¿están eximidos de la certificación energética?

En cuanto a la venta o alquiler de los locales comerciales en bruto, entendiéndose incluido en este concepto a los locales que no son susceptibles de calificación, el vendedor no estará obligado a la realización del certificado de eficiencia energética. En el momento en que se acondicione el local y se haga el correspondiente proyecto de obra y actividad, éste deberá contener el certificado de eficiencia energética, por tratarse como obra nueva.

2.9.- ¿En el caso de locales comerciales existentes (alquileres o ventas) o donde se va a producir un cambio de uso, ¿están eximidos de la certificación energética?

Los locales en los que se vaya a producir un cambio de uso, éstos no están eximidos de la certificación energética, en el caso de venta o alquiler, salvo que se trate de una venta cuyo cambio de uso suponga una “reforma importante” por lo que estaría incluido en lo establecido en el artículo 2 apartado 2.f.

2.10.- ¿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 o por los órganos competentes en materia de patrimonio arquitectónico o histórico de las CCAA en función de si la protección se establece a todo el edificio, la fachada o parte del edificio. Así 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.



2.11.- ¿En las renovaciones de contratos de alquiler que se hayan 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 a un mismo arrendatario, no es necesario entregar el certificado de eficiencia energética

2.12.- ¿Qué tratamiento se debe aplicar a las ampliaciones?

En caso de que la ampliación sea susceptible de tener un uso independiente o una titularidad jurídica diferente, esta deberá certificarse, ya sea calificándose la ampliación en si misma de forma independiente (como unidad o parte del edificio) o calificando el edificio completo. En el caso de que el edificio disponga del certificado antes de la realización de la ampliación, este deberá modificarse.

Cuando la ampliación no sea susceptible de tener un uso independiente o una titularidad jurídica diferente no será obligatoria la certificación, y en caso de que el edificio disponga del certificado antes de la ampliación este podrá voluntariamente modificarse.

2.13.- ¿Qué edificios de menos de 50 m² quedan excluidos de obtener el certificado de eficiencia energética?

Quedan excluidos de la obligación de obtener el certificado, aquellos edificios aislados físicamente y con una superficie útil total inferior a 50 m². Las viviendas apartamentos y locales de menos de 50 m² que formen parte de un edificio, si tienen la obligación de obtener el certificado de eficiencia energética.

2.14.- ¿En relación con los edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso o alquiler 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*

2.15.- ¿Es obligatorio el Certificado para un taller o establecimiento industrial de reparación alojado en los bajos de un edificio?

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

2.16.- ¿Tienen que certificarse las oficinas de un edificio industrial (nave, almacén, taller de reparación) ubicadas dentro de su actividad?

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, si bien únicamente en el caso de que tengan una superficie útil igual o superior a 50 m²

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.

3.4.- ¿Según la redacción del artículo 5.6 del procedimiento básico, los certificados los debe registrar 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 registrar los certificados ni quién debe comunicarlos (ej.: oficina de ayuntamiento de 750 m² que ocupa en un local arrendado a un particular).

Según el artículo 5 del Real Decreto 235/2013, “el promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto” y, como se indica en el enunciado, según el art. 5.6, “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”.

De acuerdo con lo expuesto, debe entenderse que en casos como el del ejemplo que se propone sería el propietario del edificio quien tendría la obligación tanto encargar la realización de la certificación como de presentarlo al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, incluso si el contrato de arrendamiento fuera anterior al 1 de junio de 2013.

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, con independencia de que dispongan o no de cédula de primera ocupación.



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.

5.7.- ¿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.

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

Aunque se podrá incluir, no es obligatorio hacerlo. Únicamente, y 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.



5.9.- ¿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.

5.10.- ¿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.

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

El propietario deberá renovarlo obligatoriamente, cuando lo venda o alquile, ya que 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.

5.12.- 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-venta del edificio o partes del edificio existente de viviendas, no existiendo un formato pre- establecido de declaración. En el caso de alquileres valdrá la inclusión responsable en el contrato de alquiler.



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.

5.13.- En el 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 reducir su calificación. El propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar dicho certificado.

5.14.- ¿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.

5.15.- ¿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.

5.16.- ¿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.

6. Etiqueta de eficiencia energética:



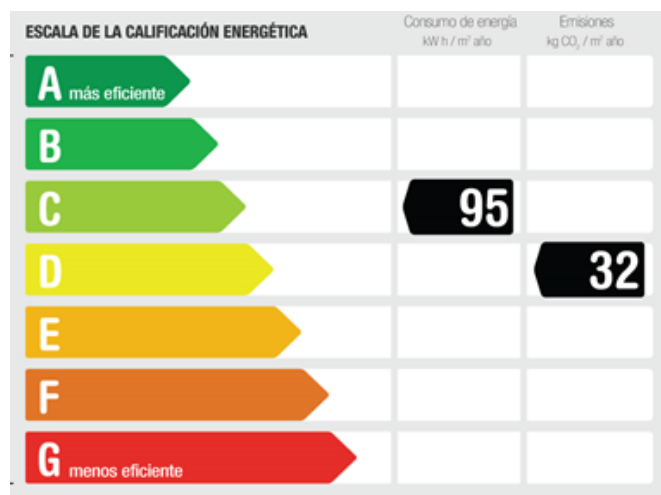
6.1.- ¿Quién tiene la responsabilidad de obtener el certificado de eficiencia energética y de mostrar la etiqueta?

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?

Para la inclusión de la etiqueta de eficiencia energética en la publicidad de venta o alquiler de edificios, a través de folletos o portales inmobiliarios, se permite el reducir o agrandar la etiqueta siempre que se mantenga el formato y las proporciones establecidas y sea legible.

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



En el caso de anuncios de prensa se permitirá mencionar solo la calificación energética en Consumo y en Emisiones (letra asociada a las mismas)

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.



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

No, a excepción de 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.



6.7.- ¿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”.

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

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.

6.9.- ¿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?

El certificado de eficiencia energética debe de contener la etiqueta energética tal y como se recoge en el artículo 6 apartado e) del RD235/2013, independientemente de que todavía no tenga cubierto el código de registro. La administración no está obligada a entregar la etiqueta.

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.

7. Programas informáticos de referencia

7.1.-¿Cuáles son los documentos reconocidos (programas homologados) a utilizar para la certificación energética de los edificios?

Para el caso de edificios existentes y, a partir del 1 de junio de 2013, se deben usar los documentos reconocidos para edificios existentes.



Para obtener el certificado de proyecto o del edificio terminado en el caso de edificios de nueva construcción (que no haya tenido ocupación) con solicitud de licencia de obras posterior al 1 de noviembre de 2007, se deben usar los documentos reconocidos para nueva construcción.

En el caso de edificios de nueva construcción que hayan solicitado la licencia de obras antes del 1 de noviembre del 2007 y que ahora se quieran poner a la venta o alquiler, deberán usar los documentos reconocidos de certificación de edificios existentes.

Madrid, 18 de octubre de 2013