

Notas sobre la aplicación del 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⁽¹⁾

Antonio Ángel Longo Martínez
Notario de Barcelona

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
- III. LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

I. INTRODUCCIÓN

Dictado según su disp. final 2.^a, al amparo de las correspondientes competencias que corresponden al Estado sobre la materia, el Real Decreto 235/2013 complementa, incorporándola y refundiéndola, la regulación contenida en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que queda derogado. Dicho Real Decreto transponía la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, que, tras la publicación de aquel, fue modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010. La principal novedad del nuevo texto es su aplicabilidad a los edificios existentes, frente a la concreción que el Real Decreto 47/2007 hacía a los de nueva construcción.



Entró en vigor, según la disp. final 4.^a, al día siguiente de su publicación en el *BOE*, es decir, el día 14 de abril de 2013, aunque existen importantes normas transitorias, como veremos.

El Real Decreto consta de un único artículo, cuatro disposiciones adicionales, tres

disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El artículo único consta de dos números:

1.-Se aprueba el **Procedimiento básico para la certificación de la eficien-**



cia energética de los edificios, cuyo texto se inserta a continuación.

2.—Cuando se **construyan, vendan o alquilen** edificios o unidades de estos, el certificado de eficiencia energética o una copia de este se deberá **mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario**, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico.

El procedimiento a que se refiere el n.º 1 se desarrolla, a modo de Anexo al Real Decreto, en cinco capítulos y dieciocho artículos. El primero de los artículos del procedimiento básico (PB) confirma lo que el transcrito art. 1 del Real Decreto señala como objeto de la regulación en su conjunto:

- Establecer las condiciones aplicables a la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética de los edificios.
- Promover la eficiencia energética mediante la obligación de suministrar a los compradores y usuarios la información contenida en el certificado de eficiencia energética.

En síntesis, el PB implica:

- a) Disponer de un «*documento reconocido*», consistente en un programa informático, especificaciones, guías técnicas o cualquier otro documento, debidamente aprobado (art. 3) e inscrito en el registro general creado al efecto (art. 4), que establezca las condiciones técnicas y administrativas y la metodología de cálculo —arts. 1-1 y 3, letra a)— de la «*calificación de eficiencia energética*» del edificio.
- b) Seguir un proceso o «*certificación*» para la verificación de dicha calificación de eficiencia energética.
- c) Obtener la etiqueta de eficiencia energética (EEE) y/o el certificado de eficiencia energética (CEE).



FICHA TÉCNICA

Resumen: En el presente trabajo se analiza el procedimiento regulado en el Real Decreto 235/2013 de cara a la obtención de la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Palabras clave: Medio ambiente, eficiencia energética, urbanismo.

Abstract: Xx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx

Keywords: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx

II. EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Concepto y caracteres

Se puede definir, de acuerdo con lo previsto en el art. 1-3 PB, como la documentación suscrita por técnico competente que contiene información sobre las características y la calificación energética de un edificio o parte del mismo. El contenido de la regulación resulta un tanto ambiguo en cuanto al valor real del certificado. Dice el art. 5-4 que el CEE «*dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Este deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción*». Tal y como señala, a su vez, el Preámbulo del Real Decreto: «*Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de este no se incluyen en este Real Decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación*». De ahí que no quede claro que el certificado acredite en todo caso el cumplimiento de dichos requisitos mínimos. No obstante, tratándose de edificios de nueva construcción, la obligación de que el proyecto respete los mismos debe conllevar que la acreditación de su finalización con arreglo al proyecto implique que el CEE permita dar por cumplidos aquellos.

Del mismo art. 1-3 PB, y de los arts. 7 y 8, deriva que existen tres tipos de CEE: el CEE del proyecto y el CEE del edificio terminado (art. 7), que se refieren al edificio de nueva construcción, y el CEE de edificio existente, que se refiere al que no es de nueva construcción.

Están autorizados para la expedición del CEE, según el art. 1-3, letra p) PB, los técni-

cos que lo estén 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 la Ley de Ordenación de la Edificación. También lo estarán, en su momento, quienes reúnan las condiciones que determine la Orden Ministerial que ha de publicarse al efecto, en cumplimiento de la disp. adic. 4.ª del Real Decreto.

El CEE puede definirse, de acuerdo con lo previsto en el art. 1-3 PB, como la documentación suscrita por técnico competente que contiene información sobre las características y la calificación energética de un edificio o parte del mismo

La duración del CEE (art. 11) será de diez años máximo, siendo susceptible de renovación y actualización.

Corresponderá al órgano competente de la comunidad autónoma la inspección (art. 10) y comprobación del cumplimiento de la obligación de certificación, así como la función de control (art. 9) de la calificación energética hecha constar en el CEE. A tal fin, se habilitará (disp. adic. 3.ª) un «*registro de certificaciones*» de ámbito territorial, que servirá, asimismo, como medio de información general sobre los certificados a los ciudadanos, siendo obligación del promotor o propietario del edificio el presentar el correspondiente CEE a dicho registro (art. 5-6 PB).

El art. 2 PB determina el ámbito de aplicación de dicho procedimiento y, en conse-

cuencia, qué tipo de edificios deben disponer, en último término, de CEE o EEE. Señala el n.º 1 de este artículo como tales:

- a) Edificios de nueva construcción.
- b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen.
- c) Edificios o partes de edificios ocupados por una autoridad pública con una superficie superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

A tener en cuenta, si se atiende a la consideración del Notario como «*autoridad pública*» a los citados efectos, el contenido de esta letra c), así como el de la disp. trans. 2.ª, n.º 1 (en la que parece haber una errata al señalar la letra: debe ser la *c* y no la *d*, que no existe), que retrasa su aplicabilidad en función de los metros y de la titularidad, en propiedad o arrendaticia, del local.

El artículo único del Real Decreto determina, en su n.º 2, la obligación de suministrar el CEE al comprador o nuevo arrendatario del edificio (o unidad del mismo). La disp. trans. 1.ª retrasa, sin embargo, su exigibilidad hasta el 1 de junio de 2013

El n.º 2 del mismo art. 2 PB establece, sin embargo, unas exclusiones al ámbito de aplicación que afectarían a edificios protegidos, de culto, provisionales, industriales, de defensa o agrícolas, y, como de mayor interés por su posible mayor frecuencia en operaciones intervenidas por Notario, los de las letras:

- e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- g) 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 %** de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante **declaración responsable** del propietario de la vivienda.

2. Exigibilidad en documentos notariales

A) Escrituras de compraventa o arrendamiento

El artículo único del Real Decreto determina, en su n.º 2, la obligación de suministrar el CEE al comprador o nuevo arrendatario del edificio (o unidad del mismo). La disp. trans. 1.ª retrasa, sin embargo, su exigibilidad hasta el 1 de junio de 2013.

La primera cuestión a resolver sería si el cumplimiento de dicha obligación debe ser controlado o no por el Notario y, de contestarse afirmativamente, en qué ocasiones y con qué extensión o consecuencias.

No existe en la normativa que estudiamos referencia específica alguna a dicho control, y menos aún en términos que impidan autorizar o inscribir la escritura, a diferencia de lo que en otras ocasiones, y en ámbitos semejantes, se establece. Sin embargo, teniendo en cuenta las referencias al fundamento legal de la regulación contenidas en el Preámbulo, que remiten al Texto Refundido de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios y también a la Ley 2/2011, de economía sostenible⁽²⁾, no parece razonable, en aquellos supuestos que caigan dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto, prescindir de modo absoluto de ese control, sino, por el contrario, advertir del derecho que asiste al consumidor en relación con la entrega del CEE. Hecha esta advertencia, no resultaría necesario consignar si la entrega se ha realizado o no, ni la manifestación, en su caso, de no haberse hecho así debería impedir autorizar la escritura; en cualquier caso, de reflejarse tal circunstancia en la misma, no es procedente que se ampare en ningún tipo de renuncia o exoneración que pudiere vulnerar lo previsto en los arts. 8 y 10 TRLDCU.

Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas, esto es, en qué ocasiones es exigible la entrega del CEE, recordemos que el art. 1-2 del Real Decreto dispone que «*cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de estos, el certificado de eficiencia energética o una copia de este se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico*».

De acuerdo con el redactado, parece que la obligación se establezca en relación

con tres casos distintos: construcción, venta y alquiler del edificio (o unidades de este). Y sin distinción, por lo que a la venta se refiere, entre la de edificio de nueva construcción y edificio existente o, en terminología más al uso, entre primera y segunda transmisión. Esta interpretación vendría apoyada por el tenor del art. 2-1 PB, que, al establecer los edificios a los que es de aplicación el mismo, señala, junto con los de nueva construcción, «*los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen*», de nuevo sin mayores distinciones.

Sin embargo, existen algunos elementos que creo que obligan a detenerse antes de dar por buena esa conclusión y que pueden llevar a entender como limitada dicha obligación a los supuestos de operaciones empresariales:

1. En primer lugar, la misma normativa antes citada y reseñada en el Preámbulo como fundamento legal del Real Decreto. Así, el art. 2 TRLDCU prevé su aplicación «*a las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios*», y el art. 83 LES, que establece la previsión de desarrollo reglamentario de la obligación de entrega del CEE a los compradores o usuarios, lo hace bajo el título «*Transparencia e información a los consumidores*».
2. La propia redacción de la norma y, en concreto, la referencia que se hace al supuesto de construcción, que, reseñado tanto en la Directiva de 2002⁽³⁾ como en la de 2010⁽⁴⁾, solo ha sido, sin embargo, recogido por el legislador nacional en este nuevo Real Decreto. Por el contrario, el Real Decreto de 2007, que, como hemos dicho, transpone la Directiva de 2002, pero regulando únicamente la materia en relación con edificios de nueva construcción, refiere la obligación de entrega en cuestión (art. 13-1) al vendedor o arrendador respecto del comprador o inquilino del edificio, resultando claro, por lo demás, dado el limitado ámbito de aplicación del Real Decreto, que no cabía entenderla extensible a la venta o arrendamiento de edificios existentes, puesto que no eran objeto de regulación⁽⁵⁾.

Que el nuevo Real Decreto, que se aplica también a las construcciones existentes, sí incluya esa referencia a la construcción puede tener el sentido de clarificar el mantenimiento del alcance de la obligación,



vinculando dicho supuesto con la entrega al comprador o arrendatario⁽⁶⁾.

En aquellos casos en que exista Libro del Edificio, se ha de incorporar el CEE, con lo cual la entrega de dicho Libro dará por cumplida su obligación de entrega. Si no se dispone de Libro, el CEE habrá de obtenerse de técnico competente

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que, conforme al art. 5, punto 7 PB, «los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del Edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del Presidente de la comunidad de propietarios». Es decir, en aquellos casos en que exista Libro del Edificio, el mismo debe incorporar el CEE, con lo cual la entrega de dicho Libro dará por cumplida la obligación de entrega del CEE. Y podemos recordar que la entrega del Libro del Edificio es obligatoria, en el caso de compraventa de viviendas, por determinación del art. 64 TRLDU y, en Catalunya, del art. 25-3 de la Llei de l'Habitatge.

Si no se dispone de Libro del Edificio, habrá de obtenerse el CEE expedido por el técnico competente a que nos referíamos más arriba.

B) Escrituras de declaración de obra nueva

Con independencia de la interpretación que se siga en relación con el sentido que puede tener la inclusión en el art. 1-1 del Real Decreto del supuesto de construcción, en tanto que vinculado o no a la actividad empresarial de quien posteriormente vende o alquila, hay que recordar que el art. 20-1 del Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, señala que en la autorización de escritura de obra nueva terminada deberá exhibirse la documentación que acredite «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne [...] y los requisitos de efi-



ciencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente».

A pesar de la redacción confusa (en cuanto que habla de una inexistente autorización administrativa), ha dejado clara la DGRN en distintas resoluciones dictadas tras la modificación de dicho artículo en virtud del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, su interpretación de que tal documentación está constituida por el CEE.

Son los arts. 12 y 13 PB los que regulan la EEE a modo de distintivo con derecho a ser utilizado por quienes hayan obtenido el CEE y como obligación en determinados casos

En consecuencia, en las escrituras de declaración de obra nueva terminada o actas de acreditación de final de obras, habrá que solicitar el CEE que regula este Real Decreto 235/2013 (o el de 2007, según la fecha de terminación de las obras, y siempre que estuviere vigente), sin perjuicio de que, dado que el mismo debe quedar incorporado al Libro del Edificio, pueda bastar con la exhibición o acreditación de la existencia de este y de su inclusión en el mismo.

Al respecto, debe tenerse en cuenta el contenido de la reciente RDGRN de 2 de abril de 2013, que exige la acreditación del CEE incluso en caso de autopromotor para uso propio, rechazando el argumento del Notario de que, al igual que ocurre con el Libro del Edificio, la finalidad de la ley es proteger al consumidor. La Dirección entiende que no es así, señalando la distinta finalidad que a juicio del Centro Directivo existe en las exigencias previstas en el art. 20 LS, que respecto de los supuestos de la letra a) del mismo se centran en la protección del adquirente, y en los de la letra b) alcanzan al interés de terceros⁽⁷⁾.

Por el contrario, no cabe considerar exigible el CEE en la declaración de obra preexistente (u obra «vieja»), por cuanto el n.º 4 del mismo art. 20 LS, aplicable a la misma, no incluye ninguna mención al respecto. Incluso este mismo Real Decreto, al establecer en el art. 2-1 PB su ámbito de aplicación, se refiere únicamente, tal y como hemos remarcado, a los «edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen», dejando al margen, en principio, los edificios existentes que no son objeto de venta o arrendamiento.

III. LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los arts. 12 y 13 PB regulan la EEE a modo de distintivo con derecho a ser utilizado

por quienes hayan obtenido el CEE y como obligación en determinados casos.

Así, el art. 12-2 PB señala que: «La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio».

Hay que tener en cuenta, por otro lado, la obligación de exhibición de la EEE en los casos señalados por el art. 13 PB y su posible aplicabilidad en relación con los despachos notariales:

1.—Todos los edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención.

XXXXXXXXXXXXX xx xxxxxx xxxxxx
XXXXX xxxxxxxx xx xxxx x xxxxxx xx
xxx XXXXXXXXXXXXXXXX xx xxxxxx xxxxxx
XXXXXXXXXXXXX xx xxxxxx xxxxxx xxxxxx
XXXXXXXXXXXXX xxxxxxxx

Esta obligación entra en vigor el 1 de junio de 2013, según lo previsto en la disp. trans. 2.ª, n.º 2.

2.—Todos los edificios o partes de los mismos ocupados por las autoridades públicas y que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 250 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible.

Según el n.º 1 de la misma disp. trans. 2.ª, la obligación entra en vigor:

— A partir del 1 de junio de 2013, cuando su superficie útil total sea superior a 500 m²; desde el 9 de julio de 2015, si es superior a 250 m².

— Y desde el 31 de diciembre de 2015, si, siendo superior a 250 m², está en régimen de arrendamiento.

3.—Para el resto de los casos, la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria y de



acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la comunidad autónoma.

- (1) Las presentes notas tienen origen en la exposición hecha durante la sesión de actualización del pasado día 22 de mayo en el Colegio de Notarios de Catalunya, e intentan recoger lo que fue el sentir mayoritario de los asistentes al debate posterior. Cualquier eventual error de apreciación al respecto es solo imputable al autor de estas notas.
- (2) Artículo 83. Transparencia e información a los consumidores
1.—El Gobierno establecerá los instrumentos necesarios para asegurar que los usuarios disponen de la información sobre los costes del modelo de suministro energético, su composición, su origen y su impacto ambiental.
2.—Igualmente, las Administraciones Públicas se asegurarán de que los consumidores dispongan de información completa, clara y comprensible sobre el consumo de energía y el impacto medioambiental de los productos y equipos que utilicen energía que adquieren, de manera que puedan incorporar tales elementos a sus decisiones de consumo.
3.—Los certificados de eficiencia energética para edificios existentes se obtendrán de acuerdo al procedimiento básico que se establezca reglamentariamente para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o alquilen.

- (3) Art. 7: «Los Estados Miembros velarán por que, cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, se ponga a disposición del propietario o, por parte del propietario, a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda, un certificado de eficiencia energética». Se determina así, respecto del supuesto de construcción, que a quien había de entregarse el CEE era al propietario de la obra, y que, como obligado a dicha entrega, se incluye, por lo tanto, al responsable de la construcción (lo que remite al edificio de nueva construcción) o rehabilitación, en su caso.
- (4) La Directiva de 2010 mantiene, en su art. 12, la llamada a los Estados Miembros para que velen «por que se expida un certificado de eficiencia energética para los edificios o unidades de estos que se construyan, vendan o alquilen a un nuevo arrendatario».
- (5) No se incluye, en cambio, como sí lo hacía la Directiva, ninguna referencia a una obligación similar por parte del responsable de la construcción en relación con el propietario de la misma, que quizá pudiera entenderse, sin embargo, como implícita, precisamente por ser objeto del Real Decreto únicamente los edificios de nueva construcción, en que el propietario asume una posición frente al constructor cercana a la del comprador frente al promotor-vendedor.
- (6) También así entendida, la referencia que se hace en la norma al objeto del negocio (edificios o unidades de estos), relacionada con la operación practicada, ad-



quiriría mayor sentido, pues una unidad de un edificio puede ser, efectivamente, objeto de venta o arrendamiento, pero mucho más difícilmente de construcción, lo que apoyaría que la operación de construcción se contemple como previa y determinativa del tipo de contrato de venta o arrendamiento.

- (7) Dispone la Resolución que *«las distintas exigencias de acreditación del artículo 20 de la Ley de Suelo, ya pertenezcan al orden urbanístico, al de protección de los consumidores o al desarrollo de políticas de protección del medio ambiente y eficiencia energética, responden, en definitiva, a distintas causas y motivaciones, y su regulación material es diferente, por lo que solo el análisis individualizado de cada uno de ellos permite determinar en qué casos y bajo qué condiciones puede modalizarse su aplicación. Como este propio Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar (resoluciones de 15 de noviembre de 2011 y de 21 de enero de 2012), no todas las exigencias previstas en la Ley de la Edificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Suelo responden a la misma finalidad ni tienen una regulación material que permita una extensión automática de las causas de dispensa»*.

La distinción que hace la Dirección para no exigir el Libro del Edificio y sí el CEE en el caso del autopromotor para uso propio descansa, sin embargo, a mi juicio, sobre argumentos discutibles, cuando, más allá de la interpretación que se haga del mismo art. 20-1 LS, pretende sustentarlos en la regulación propia del CEE y en sus fundamentos legales. Para no extendernos en demasía, valga decir:

— Que la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, tiene un contenido más extenso que el Real Decreto que estudiamos o que su antecedente de 2007, vigente al tiempo del supuesto de hecho que da lugar a la Resolución. La Directiva, que se titula «Relativa a la eficiencia energética de los edificios», establece requisitos en relación con distintos sectores relacionados con la materia. Así, efectivamente, el art. 1-2 menciona *«la aplicación de requisitos mínimos a la eficiencia energética de los edificios nuevos o de nuevas unidades del edificio»*, y la Dirección destaca que el art. 6 prevé que *«los Estados Miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cum-*

plan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos de acuerdo con el artículo 4». Pero esos requisitos mínimos, tal y como veíamos, no vienen establecidos en el Real Decreto, según el mismo se encarga de recordar en el Preámbulo, sino en el Código Técnico de la Edificación.

— Que, en consecuencia, dado que el objeto de la Directiva excede al del Real Decreto, no pueden equipararse las finalidades pretendidas en uno y otro instrumento. Aceptando que la finalidad de la Directiva se enmarque, como dice la Dirección, en las políticas y acciones de la comunidad de protección del medio ambiente, lo cierto es que el Real Decreto tiene, según en el mismo se indica, un objetivo más modesto, que es (art. 1-2) *«la promoción de la eficiencia energética mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios»*. Y dicha finalidad específica se fundamenta, como deja claro el Preámbulo, en las normas generales y particulares de defensa y protección del consumidor a que más arriba se ha hecho referencia.