

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMPETITIVIDAD

5379

DECRETO 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La Directiva 2002/91/CE, con el objetivo de fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad, exigió a los Estados Miembros el establecimiento de una certificación energética de edificios. El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, transpuso parcialmente la citada Directiva 2002/91/CE, regulando a nivel estatal la certificación energética de edificios de nueva construcción.

Posteriormente, la Directiva antes citada fue modificada por la Directiva 2010/31/UE y transpuesta parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que deroga el anterior Real Decreto 47/2007, regulando la certificación energética de los edificios, tanto nuevos como existentes, punto clave para reducir el consumo energético del parque inmobiliario.

La Comunidad Autónoma del País Vasco mediante Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, ya había regulado asimismo el ejercicio por la Administración del País Vasco de las funciones administrativas necesarias para la correcta aplicación del procedimiento básico de certificación que había establecido el Real Decreto 47/2007.

A la vista de lo expuesto, resulta necesaria la actualización de la normativa autonómica para adaptarla a lo indicado en el nuevo Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. Para ello, se ha considerado más oportuno, por seguridad y claridad jurídica, proceder a la derogación del Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, ampliando su ámbito a todos los edificios, incluidos los existentes.

Corresponde según el citado Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, a las Comunidades Autónomas, el ejercicio de una serie de funciones ordenadas a garantizar la corrección y efectividad de los Certificados de Eficiencia Energética, cuyo núcleo está constituido por el control y registro de los mismos, por las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas promotoras o propietarias de someter a certificación de eficiencia energética los edificios así como por la regulación de la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

Por otro lado, el artículo 16 de la Ley 6/2003, de 22 de diciembre, del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias, promulgado al amparo del artículo 10.28 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, incluye, entre los derechos de las personas consumidoras y usuarias que compren o arrienden viviendas, el de obtener una información veraz, completa, objetiva y comprensible, de acuerdo con la normativa general básica y autonómica vasca. Un derecho que ha de ser objeto, además, de especial fomento y protección por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma.

Dada la importancia que tiene para el mercado inmobiliario y para los derechos de las personas consumidoras y usuarias, el Decreto precisa la modalidad de inclusión de la información sobre el Certificado de Eficiencia Energética de los edificios entre la que debe facilitarse a las personas que deseen comprar o arrendar una vivienda o local por quienes la vendan o arrienden. Por último, esta norma integra en los tipos infractores y sancionadores previstos en la Ley 6/2003, y en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos del Decreto.

jueves 18 de diciembre de 2014

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto la adaptación de la normativa autonómica vigente en materia de certificación energética de edificios de nueva construcción, contenida en el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, a las exigencias de la nueva Directiva 2010/31/UE desarrollada por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.

Al amparo del nuevo marco normativo se regula la recepción, registro, actualización, inspección y control de los Certificados de Eficiencia Energética de los edificios, su reflejo en las Etiquetas de Eficiencia Energética, el uso de éstas y la información que, en esta materia, la persona vendedora debe suministrar a la compradora y la arrendadora a la arrendataria, a los efectos de la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 2.– Ámbito de aplicación.

1.– Este Decreto se aplica en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco a:

a) Los edificios de nueva construcción y las modificaciones, reformas o rehabilitaciones de los edificios existentes que tengan una superficie útil superior a 1.000 m² en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- que se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.
- que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética.

b) Los edificios existentes, o partes de los mismos, que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un Certificado en vigor.

c) Los edificios existentes, o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2.– Están excluidos del ámbito de aplicación del Decreto los edificios enunciados en el artículo 2.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

Con independencia de su superficie y de acuerdo con la definición de edificio establecida en el artículo 1.3.h) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, resultan también excluidos aquellos locales en los que no se requiera el empleo de energía para acondicionar el ambiente interior.

Artículo 3.– Obligaciones y responsabilidades.

1.– El promotor o propietario del edificio, o de parte del mismo, es el responsable de contratar la realización de la certificación de eficiencia energética, cuando la misma sea obligatoria de acuerdo con la normativa vigente. Será, asimismo, responsable de disponer de la certificación correspondiente a sus actualizaciones.

En los supuestos de certificación energética de edificios de nueva construcción en los que, de conformidad con las disposiciones que se dicten en desarrollo del presente Decreto, sea exigible el control, será el promotor o propietario el responsable de su contratación con un Agente Acreditado.

Deberá igualmente conservar la documentación concerniente a la certificación energética para cualquier inspección o requerimiento.

El promotor o propietario deberá solicitar la inscripción del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro habilitado al efecto, en la forma y plazos que se establezca en la norma reguladora, bien directamente, o en su nombre, por medio de la persona suscriptora del correspondiente Certificado.

2.– El técnico competente suscriptor del Certificado de Eficiencia Energética será responsable de la exactitud y veracidad de los datos que figuren en el mismo.

CAPÍTULO II

CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 4.– Condiciones Generales.

1.– El Certificado de Eficiencia Energética será suscrito por técnico competente, entendiéndose por tal el contemplado en el artículo 1.3.p) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y será realizado de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en documento reconocido inscrito en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética, creado al efecto por el citado Real Decreto.

2.– Las modalidades de Certificado de Eficiencia Energética serán las siguientes:

a) El Certificado de Eficiencia Energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo se desdobra en:

1) el Certificado de Eficiencia Energética del proyecto que quedará incorporado al proyecto de ejecución.

2) el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado que se incorporará al Libro del Edificio.

b) El Certificado de Eficiencia Energética de edificio existente o parte del mismo.

3.– En los edificios en los que coexistan partes destinadas a uso residencial con otras dedicadas a usos distintos se realizará, como mínimo, un Certificado independiente para la parte residencial y otro para el resto.

4.– Los locales no destinados a un uso residencial se certificarán antes de su apertura, salvo que existiera Certificado en vigor y no se hubiera modificado el uso, intensidad de la actividad desarrollada o cualquier aspecto que repercutiera en el nivel de calificación energética.

5.– Los Certificados han de expresar de forma explícita si se refieren al edificio completo o a parte del mismo (vivienda, local, etc.), los cuales se identificarán de manera clara y precisa.

Artículo 5.– Contenido del Certificado.

El Certificado de Eficiencia Energética recogerá, como mínimo, el contenido establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.

Artículo 6.– Vigencia y actualización del Certificado.

1.– La validez del Certificado de Eficiencia Energética será de diez años.

2.– La actualización del Certificado se llevará a cabo cuando, por cualquier circunstancia, se produzcan variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el Certificado de Eficiencia Energética al establecer una diferente calificación energética de aquél.

En particular, será necesario actualizar el Certificado de Eficiencia Energética cuando:

a) Se acometa una obra que afecte a la envolvente térmica del edificio.

b) Se proceda a la renovación o puesta en funcionamiento de una nueva instalación térmica (de calefacción, climatización o agua caliente sanitaria).

c) Se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada de manera que repercuta en el nivel de calificación de la eficiencia energética.

Una vez actualizado el Certificado, se iniciará de nuevo el cómputo del plazo de 10 años establecido para su vigencia.

Durante la ejecución de las obras que motiven la actualización del Certificado de Eficiencia Energética se deberán realizar las pruebas, comprobaciones e inspecciones que sean necesarias.

3.– El propietario es responsable de la actualización del Certificado.

4.– En la actualización se utilizarán la metodología de cálculo y los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética que sean de aplicación en el momento en el que se lleven a cabo.

CAPÍTULO III

CONTROL DE LOS CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 7.– Concepto y alcance.

1.– El control de los Certificados de Eficiencia Energética verifica el cumplimiento del procedimiento, la calificación energética atribuida de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada, y la exactitud de los datos consignados en los Certificados.

2.– El control se efectuará sobre aquellos Certificados de Eficiencia Energética que se definan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, y dará lugar a la emisión del correspondiente informe.

Artículo 8.– Agentes Acreditados.

1.– El control de los Certificados de Eficiencia Energética de los edificios de nueva construcción se realizará por Agentes, que han de ser organismos o entidades de control acreditadas en el campo reglamentario de la eficiencia energética, que dispongan tanto de la experiencia y formación necesarias como de los medios materiales y humanos suficientes para el desarrollo de esa función.

El procedimiento y los requisitos y condiciones necesarias para el desarrollo de sus funciones, así como el resto de aspectos relacionados con la actuación de dichos Agentes, se establecerá en la correspondiente disposición de desarrollo.

2.– Los Agentes Acreditados están sujetos a los principios de objetividad, imparcialidad e integridad, así como a las condiciones que se establezcan mediante Orden en relación con sus obligaciones y con la exigencia de aseguramiento de sus actividades.

3.– La persona promotora o, en su caso, la persona propietaria está obligada a colaborar con el Agente Acreditado y a facilitar el desarrollo de la labor de control y, en particular, deberá:

a) Garantizar que el encargo del control externo a un Agente Acreditado se produzca en plazo para que sea posible la realización de cualquier comprobación referente al Certificado de Eficiencia Energética.

b) Garantizar el libre acceso del Agente Acreditado al edificio o parte del mismo cuyo control externo le ha sido encargado, así como a toda la documentación que se estime relevante.

CAPÍTULO IV

PLANES DE INSPECCIÓN

Artículo 10.– Planes de inspección.

1.– La Dirección competente en materia de energía podrá aprobar planes de inspección de los edificios, a fin de comprobar la adecuación de la calificación energética señalada en el Certificado de Eficiencia Energética y en el informe de control externo a la realidad, y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables a la misma, sin perjuicio de las inspecciones que resuelva realizar cuando lo estime conveniente.

2.– La Dirección competente en materia de energía podrá encomendar a organismos colaboradores en materia de eficiencia energética, o a cualquier otra entidad pública que legalmente pueda ejercer funciones de control e inspección en materia de energía, la elaboración de los planes de inspección así como la ejecución de las inspecciones correspondientes.

CAPÍTULO V

REGISTRO DE CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 11.– Registro de Certificados de Eficiencia Energética.

1.– Adscrito a la Dirección competente en materia de energía, existirá un Registro de Certificados de Eficiencia Energética en el que se inscribirán el Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado, así como los Certificados de los Edificios Existentes o parte de los mismos y de sus actualizaciones.

2.– El Registro de Certificados de Eficiencia Energética es público y de acceso libre e informa acerca de la eficiencia energética del edificio pero no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

Artículo 12.– Inscripción.

1.– Todos los Certificados de Eficiencia Energética deberán ser objeto de inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética habilitado al efecto.

La inscripción es requisito necesario para el cumplimiento del deber de información al comprador o arrendatario en relación con las características energéticas de los edificios previsto en el artículo 1 punto 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

2.– La inscripción en el Registro de un Certificado de Eficiencia Energética se realizará electrónicamente, en la forma y con los requisitos que se determinen en las normas de desarrollo de este Decreto.

3.– Se podrán celebrar Convenios entre el Departamento competente en materia de energía y las Asociaciones, Instituciones o los Colegios Profesionales implicados, a los efectos de habilitar a dichos organismos para que puedan realizar trámites, de forma electrónica, con el citado Registro en representación de la persona promotora o propietaria del edificio o del técnico certificador.

Artículo 13.– Consulta de los datos del Registro.

El acceso de terceros a la información del Registro queda limitado a los datos contenidos en la Etiqueta de Eficiencia Energética con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

CAPÍTULO VI

ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA E INFORMACIÓN A LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Artículo 14.– Etiqueta de Eficiencia Energética.

1.– Una vez que el Certificado conste en el Registro y tenga asignado un número de registro, la persona interesada podrá obtener, a través de la aplicación informática, la Etiqueta de la Eficiencia Energética correspondiente.

2.– La Etiqueta de Eficiencia Energética es el distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenido, estará redactada en euskera y castellano y contendrá el número de registro del Certificado, si éste ha sido objeto de actualización, así como el plazo de validez del mismo.

Artículo 15.– Exhibición obligatoria de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

1.– Es obligatoria la exhibición, en lugar destacado y claramente visible por el público, de la Etiqueta de Eficiencia Energética en los edificios o parte de los mismos ocupados por una autoridad pública o por instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas y que, por consiguiente, sean frecuentados habitualmente por ellas, con una superficie útil total superior a 250 m², en los términos y plazos de la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

2.– En 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 será igualmente obligatoria la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética cuando se construya o se venda o alquile.

3.– Es voluntaria la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética en los demás edificios.

Artículo 16.– Prohibición de Etiquetas que no se ajusten a las normas vigentes.

1.– Con la finalidad de evitar la existencia de etiquetas que puedan inducir a error o confusión, se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran al consumo de energía de edificios que no sean las emitidas por la aplicación informática tras la inscripción del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro de la Comunidad Autónoma.

2.– No se aplicará esta prohibición a los sistemas de etiquetas ecológicas comunitarias o de Estados Miembros de la Unión Europea ni a las etiquetas expedidas hasta el presente por el Centro para el Ahorro y el Desarrollo Energético y Minero (CADEM).

Artículo 17.– Publicidad de la calificación energética.

1.– La información sobre la calificación energética debe ser incluida en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o parte del mismo, salvo las excepciones establecidas en el presente Decreto, y en la misma ha de expresarse, de forma clara e inequívoca, si se refiere al Certificado de Eficiencia Energética del proyecto, del edificio terminado o del existente.

2.– La información sobre la calificación energética se materializará de la siguiente manera:

1) Cuando se utilicen soportes publicitarios tales como vallas de obra, escaparates, portales inmobiliarios u otros análogos, la información referente a la calificación energética expresará, como mínimo y de manera visible, la escala de calificación energética, la calificación obtenida y el número de registro.

2) Cuando se trate de anuncios de prensa escrita se deberá incluir la calificación energética y el número de registro, salvo que, por su tamaño u otras circunstancias, la inclusión de estos datos hiciera la publicidad difícilmente legible, en cuyo caso se admitirá, excepcionalmente, que se recoja únicamente la calificación energética.

3) En los anuncios de audio bastará con indicar la calificación energética.

4) En los carteles de venta o alquiler, ubicados en el exterior de edificios o viviendas, y en los que solo consta el teléfono de contacto, no se exigirá publicitar información sobre la calificación energética.

3.– El Gobierno Vasco realizará, en su caso, campañas informativas de carácter educativo y promocional, destinadas a comunicar el significado y funcionamiento del Certificado de Eficiencia Energética y de la Etiqueta de Eficiencia Energética, a fin de fomentar una utilización más responsable de la energía por parte de la persona consumidora.

Artículo 18.– El Certificado de Eficiencia Energética y su reflejo en la Escritura Pública y Registro de la Propiedad.

1.– Los Notarios para autorizar escrituras de declaración de obra nueva y los Registradores de la Propiedad para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad exigirán, de conformidad con el artículo 20 del Texto

Refundido de la Ley del Suelo introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado debidamente inscrito.

2.– Los Notarios harán constar, al autorizar escrituras públicas de arrendamiento o de transmisión de dominio a título oneroso de edificios existentes, la aportación o no del Certificado de Eficiencia Energética debidamente inscrito, que, en su caso, se incorporará por testimonio a dicha escritura pública.

Los Registradores de la Propiedad, al practicar la inscripción de los contratos a los que se refiere el párrafo anterior, harán constar por nota al margen si ha quedado acreditada la existencia del Certificado de Eficiencia Energética debidamente inscrito, debiendo comunicar a la administración competente la falta de cumplimiento de dicho requisito.

La nota marginal practicada en relación con la certificación energética deberá reflejar la aportación o falta de aportación de la certificación energética y en caso de aportarse, el nivel de calificación y la fecha del Certificado y número de registro.

Trimestralmente se remitirá a la Dirección competente en materia de energía certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación energética.

CAPÍTULO VII

COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 19.– Marco de actuación de cooperación.

1.– Las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán un elevado nivel de consecución de la eficiencia energética de los edificios y de su proceso de certificación. Las Administraciones competentes en materia de eficiencia energética ajustarán su actuación a los principios de colaboración y cooperación, conforme a las reglas generales de las relaciones interadministrativas.

2.– El Gobierno Vasco podrá establecer convenios de colaboración con otras Administraciones en el ámbito estatal y autonómico y con otras regiones de Europa que puedan influir en la mejora del nivel de eficiencia energética de los edificios, y en particular con cualquier otra comunidad o región con la que mantenga relaciones especiales por motivos históricos, culturales o lingüísticos.

3.– A efectos de coordinación de la actuación de las diversas Administraciones, se propiciará el establecimiento de acuerdos entre las mismas que permitan rentabilizar los recursos humanos y materiales de que disponen y hacer efectivo y eficaz el control del cumplimiento de la normativa vigente aplicable en materia de protección de eficiencia energética.

CAPITULO VIII

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 20.– Infracciones y sanciones.

1.– El incumplimiento de los preceptos del presente Decreto que constituyan infracciones en materia de certificación energética, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional

jueves 18 de diciembre de 2014

Tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas se sancionarán conforme a lo previsto en la misma.

2.– Los incumplimientos de los preceptos contenidos en este Decreto que constituyan infracciones en materia de consumo serán sancionados de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/2003, de 22 de diciembre, de Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Todos los Certificados de Eficiencia Energética suscritos a partir del 1 de junio de 2013, que se refieran a edificios existentes o partes de los mismos radicados en la Comunidad Autónoma, deberán inscribirse en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética habilitado al efecto, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Los Certificados emitidos por el Centro para el Ahorro y el Desarrollo Energético y Minero (CADEM), que serán válidos hasta el 31 de diciembre de 2015, y los suscritos por técnicos certificadores con anterioridad al 1 de junio de 2013, al amparo del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, podrán inscribirse con carácter voluntario.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA

Queda derogado el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA

Asimismo quedan derogadas la Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Industria, Innovación, Comercio y Turismo, por la que se regula el control externo y la Orden de 2 de abril de 2013, de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, del Registro de Certificados de Eficiencia Energética de edificio y cualquier otra disposición en materia de certificaciones de eficiencia energética en edificios que se oponga a este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Por la persona titular del departamento competente en materia de energía se dictaran las disposiciones que exijan el desarrollo y aplicación de este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 9 de diciembre de 2014.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

La Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad,
MARÍA ARANZAZU TAPIA OTAEGUI.