

1

DOCUMENTO DE ANÁLISIS SOBRE EL DECRETO 25/2019 DE 26 DE FEBRERO, DE CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, SU PROCEDIMIENTO DE CONTROL Y REGISTRO

Desarrollamos este documento de análisis, basándonos en el preámbulo de este Decreto, donde se destaca la no modificación en esencia de la regulación preexistente sobre los certificados de eficiencia energética, conservando sus elementos fundamentales y matizando, en unos casos, o introduciendo la regulación de algunos aspectos en otros, que van a contribuir a una mayor agilidad y seguridad en el ámbito de la certificación energética y la protección de las personas adquirentes y arrendatarias de edificios o partes de los mismos.

EL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS - INDUSTRIA del Gobierno Vasco por su parte, ha publicado en su página web un apartado de preguntas frecuentes. <http://www.euskadi.eus/certificado-eficiencia-energetica/web01-a2indust/es/>

Nota: Todos los Anexos que incluye el Decreto se encuentran en archivos editables en este mismo enlace.

Entre las PRINCIPALES NOVEDADES aportadas por el mismo destacan:

1. Deberá entregarse a la persona compradora o arrendataria del edificio o parte del mismo un TODO INDIVISIBLE que contempla.

- Certificado de Eficiencia Energética.
- Etiqueta de Eficiencia Energética.
- Archivos informáticos correspondientes al procedimiento de certificación energética.

Nota: con anterioridad a la formalización de la compra o arrendamiento. (Artículo 4 y Artículo 31).

2. Se matiza con mayor precisión el ÁMBITO DE APLICACIÓN.

No solo será exigible cuando se formalice el contrato de compra o arrendamiento correspondiente.

Novedades:

2.1. Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de los edificios existentes que tengan una superficie útil superior a 1.000 m² en las que:

Se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos o que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética. (Apartado 1, Artículo 2).

2.2. A los efectos de este Decreto, se asimilarán a edificios de nueva construcción los casos de edificios existentes sometidos a intervenciones que alteren su configuración arquitectónica (Apartado 2, Artículo 2).

Nota: Aquí se incluirían intervenciones no contempladas en el Apartado 1, casos de intervenciones integrales en la envolvente o cambios de uso en general.

Se adjunta la siguiente TABLA RESUMEN, sobre los tipos de trámites a realizar en base a los diferentes tipos de intervención:

Tipo de intervención	Superficie útil del edificio	Renovación envolvente térmica	CEE obligatorio (Artículo 2)	Tipo de trámite	Control externo obligatorio (Capítulo III)
Nueva construcción (Apdo. 1 a)	-	-	Sí	Proyecto + Edificio terminado	Sí (4)
Intervenciones. Renovación de la envolvente (Apdo. 1 b1)	>1.000 m ² (1)	>25% (2)	Sí	Estado inicial (edificio existente) + Estado reformado (edificio actualizado)	Sí (3)
Intervenciones. Modificación de uso o de la intensidad desarrollada (Apdo. 1 b2)	>1.000 m ² (1)	Indistinto	Sí	Proyecto + Edificio terminado	Sí (4)
Intervenciones. Asimilable a nueva construcción. (Apdo. 2)	-	-	Sí	Proyecto + Edificio terminado	Sí (4)

(1) (2) Para los casos que no alcanzan los límites indicados, el CEE no es obligatorio.

(3) Control externo a cargo del promotor o propietario en condiciones de edificio existente.

(4) Control externo a cargo del promotor o propietario en las condiciones de nueva construcción.

3. Asimismo, se pone de manifiesto que el DERECHO al CERTIFICADO de EFICIENCIA ENERGÉTICA en los casos de COMPRA o ARRENDAMIENTO es un DERECHO IRRENUNCIABLE por parte del comprador o arrendatario.

(Apartado 4. Artículo 35).

4. En los edificios de uso residencial vivienda: el CERTIFICADO de EFICIENCIA ENERGÉTICA REGISTRADO y VIGENTE del CONJUNTO de la PARTE RESIDENCIAL VIVIENDA del EDIFICIO podrá emplearse en el proceso de venta y alquiler de CADA UNA de las VIVIENDAS que lo componen.

(Apartado 6. Artículo 5).

5. CONTROL EXTERNO de los CERTIFICADOS:

• Será obligatorio para todos los Certificados de Eficiencia Energética que recojan una calificación de consumo de energía primaria no renovable A, B o C.

• Se evita gravar con un costo adicional a aquellas personas físicas o jurídicas que han realizado un desembolso importante para poder alcanzar una calificación energética muy buena.

• Permíte llevar a control más exhaustivo de aquellos edificios, o parte de los mismos, que han podido beneficiarse de ayudas públicas en base a la buena calificación energética obtenida.

• El control externo se llevará a cabo por Agentes Acreditados (Apdo. 1, Artículo 9) contratados por la persona propietaria excepto en los siguientes casos:

1. Edificios existentes o partes de los mismos, destinados exclusivamente a uso vivienda.
2. Rehabilitaciones de edificios existentes o partes de los mismos destinados exclusivamente a uso vivienda de comunidades de propietarios. Rehabilitaciones de fachadas y tejados o sustitución de instalaciones de producción térmica.
3. Edificios existentes pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas. (A los que se refiere la Disposición adicional primera del Real Decreto 235/2013).

En los casos 1 y 2 lo realizará el departamento competente en materia de Energía, sin embargo, la propiedad también podrá optar por contratar a algún Agente Acreditado.

En el caso 3 lo realizará personal técnico competente de cualquiera de los servicios de esas Administraciones. (Artículo 8 y Apartados 1,2 3,4 del Artículo 9).

6. CONTENIDO del INFORME de CONTROL del CERTIFICADO

El Informe de Control del Certificado de Eficiencia Energética del proyecto, debe ajustarse al modelo establecido en el ANEXO I. Este modelo es específico para el Agente Acreditado.

(Artículo 13 y Artículo 14).

7. El Decreto incide con mayor precisión:

• 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. (Artículo 4 y Artículo 31).

• Definición más precisa y rigurosa de los DERECHOS y las OBLIGACIONES de la persona propietaria/promotora, personal técnico competente suscriptor del certificado de eficiencia energética, los agentes acreditados para realizar el control de los certificados de eficiencia energética, portales web inmobiliarios, periódicos, revistas y personas físicas y jurídicas, elegidas por la persona promotora o propietaria para prestar servicios de mediación, asesoramiento y/o gestión en transacciones inmobiliarias. (Artículo 4).

8. Se REFUERZA el ASPECTO EDUCACIONAL.

Se impone a los portales web inmobiliarios, así como a los periódicos, revistas y otros espacios, sea cual sea su formato, que dispongan de SECCIONES de PUBLICIDAD de VENTA y ALQUILER de EDIFICIOS, o parte de los mismos, en las que se publiquen inmuebles ubicados en esta Comunidad Autónoma, la OBLIGACIÓN de INCLUIR INFORMACIÓN RELATIVA al SIGNIFICADO, FUNCIONAMIENTO y OBLIGACIÓN de DISPONER del CERTIFICADO de EFICIENCIA ENERGÉTICA. (Artículo 34).

9. REGULACIÓN MÁS EXHAUSTIVA del PROCEDIMIENTO de INSCRIPCIÓN en el REGISTRO:

Cuando la persona promotora o propietaria del objeto de certificación otorgue su REPRESENTACIÓN para poder inscribir el certificado deberá suscribirse y aportarse al Registro un documento atribuyendo dicha representación conforme al modelo establecido en el ANEXO II. La solicitud de inscripción deberá efectuarse en el plazo de 2 MESES desde la fecha de suscripción del Certificado. (Artículo 21)

La solicitud de ENMIENDA o solicitud de CANCELACIÓN deberá tramitarse conforme al modelo establecido en el ANEXO III.

• La solicitud de CANCELACIÓN podrá ser efectuada por la persona promotora o propietaria del inmueble previa presentación de nota simple emitida por el Registro de la Propiedad que acredite su titularidad. La cancelación de la inscripción será notificada a la dirección del edificio, o parte del mismo, que conste en el Certificado de Eficiencia Energética y al Registro de la Propiedad para su constancia por nota marginal. (Artículo 24).

• La solicitud de ENMIENDA debe efectuarse por la persona promotora o propietaria del edificio, o parte del mismo, o, en su representación, por la persona suscriptora del correspondiente Certificado o cualquier otra persona a la que el propietario atribuya dicha representación. La solicitud de enmienda se dirigirá a la Dirección competente en materia de Energía. (Artículo 25).

La EXENCIÓN de la necesidad de disponer del Certificado de Eficiencia Energética deberá tramitarse conforme al modelo establecido en el ANEXO IV. La persona promotora o propietaria podrá solicitar la declaración de dicha exención a la Dirección competente en materia de Energía, (Artículo 26).

Nota: aquellas notificaciones que deban ser enviadas a la Dirección competente en materia de Energía, por el momento deberá ser por escrito mediante el Anexo cumplimentado que corresponda.

10. Será OBLIGATORIO para la PERSONA SUSCRIPTORA del CERTIFICADO de EFICIENCIA ENERGÉTICA:

• Emitir y suscribir el Certificado de Eficiencia Energética previa VISITA «IN SITU».

• Entregar COPIA de los ARCHIVOS INFORMÁTICOS generados por los programas informáticos reconocidos.

• Entregar CROQUIS orientados y acotados del edificio, o parte del mismo. Deberá ser a mano alzada (entregado en formato jpg o pdf) y se deberá indicar el Norte. No es necesario que se dibuje en formato CAD. En partes de edificios, se deberá dibujar la parte de la envolvente acotada y la ubicación de los huecos. En edificios enteros, será suficiente con dibujar una planta representativa del edificio acotada y la ubicación de los huecos.

• Entregar CERTIFICADOS de MATERIALES, EQUIPOS y/o ELEMENTOS emitidos por el fabricante de los mismos que justifiquen los valores recogidos en el Certificado como conocidos.

• Entregar ANÁLISIS de COMBUSTIÓN emitidos por Servicio de Asistencia Técnica oficial, o empresa mantenedora habilitada en instalaciones térmicas, que justifiquen rendimientos recogidos en el Certificado como conocidos.

Además, destacamos los siguientes aspectos:

• COLABORARÁ con la persona propietaria o promotora en la cumplimentación de los datos de la solicitud de inscripción del CEE, cuando la inscripción la realice la propiedad del inmueble. En CASO se le OTORQUE su REPRESENTACIÓN para poder inscribir el CEE en el Registro, deberá cumplimentar el documento habilitado como ANEXO II para este fin.

• SUBSANAR en PLAZO y FORMA las deficiencias de fondo y/o de forma que le sean notificadas.

• ACOMPAÑAR, cuando se le requiera, al personal técnico del Departamento responsable en materia de Energía, en las visitas de control e inspección que puedan realizarse. (Artículo 4 y Artículo 21)

11. Asimismo, en cuanto al RÉGIMEN SANCIONADOR, Se INCORPORAN las INFRACCIONES y SANCIONES específicas que a nivel estatal se determinan en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios. Disposiciones adicionales decimosegunda y decimotercera del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana. (Artículos 38 y 39)



SERVICIO CONSULTAS CAT

El COAVN dispone de un servicio de consultas en su Centro de Asesoramiento Tecnológico. Os deberéis dirigir al siguiente correo electrónico:

consultascat@coavn.org

Recordad que las consultas deberán contener la siguiente información:

- Nombre y dos apellidos de la persona que realiza la consulta.
- Nº de Colegiado/a y Delegación del COAVN a la que pertenece.
- Número de teléfono.