

Certificado Energético de la Vivienda

El 1 de junio de 2013 entraba en vigor el Real Decreto 235/2013, de 4 de abril, que obliga a que cada nuevo alquiler o venta de inmuebles incorpore un documento que informa con exactitud sobre el consumo de energía que requiere la vivienda y valora su eficiencia con siete calificaciones, que van desde la excelencia de la letra "A" hasta el elevado consumo que marca la "G".

Este documento tiene su origen en una directiva europea de obligado cumplimiento del año 2002, y su objetivo es poner en conocimiento de los ciudadanos el consumo energético de sus hogares. Para ello, incluye la calificación de la eficiencia energética y el consumo de un edificio o parte de éste (vivienda, local, oficina etc.), información del procedimiento, descripción de las características energéticas y recomendaciones de mejora viables. Para que este documento pueda ser considerado como certificado, debe ser registrado en el organismo competente de cada Comunidad Autónoma. Este documento clasificará a la vivienda con un código de color y una letra –del verde al rojo y de la A a la G-, según su consumo energético, siendo la A la calificación más alta calificación (mayor ahorro) y la G, la más baja (mayor gasto). En Extremadura, al menos de momento, ese organismo es la Dirección General de Incentivos Industriales y Energía, de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, a la que está adscrito el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios (Sector Residencial)

¿Qué se persigue con este certificado? Dotar a las viviendas de una etiqueta energética, similar a la de, por ejemplo, los electrodomésticos, de manera que cualquier ciudadano interesa en comprar o alquilar una vivienda, antes de elegirla, pueda saber cómo es de eficiente y hacerse una idea del gasto en energía que supondrá vivir en ella. Aunque no será obligatorio tener una calificación mínima para poder vender o alquilar el inmueble, lo cierto es este certificado jugará un papel muy importante en la decisión del potencial comprador o inquilino de la vivienda. No en vano, el ahorro energético entre dos viviendas de las mismas dimensiones, entre una calificación A y una calificación G, puede ser del 70%. Esto se traduce en que el propietario o inquilino de una vivienda con calificación A pagará en energía un 70% menos que el propietario de una vivienda de calificación G para conseguir los niveles de confortabilidad normales. No obstante, y dado que hasta 1979 no había ninguna normativa sobre eficiencia energética de viviendas en nuestro país, se estima que el 80% de las viviendas españolas será calificada como E o F. ¿Quién debe tenerlo? El propietario de una vivienda que quiera venderla o alquilarla, y será exigible a partir del próximo 1 de Junio. En caso de venta del inmueble, el vendedor deberá entregar al comprador en la notaría un original del certificado. En caso de alquiler bastará con entregar al inquilino una fotocopia del certificado energético al firmar el contrato de arrendamiento.

La obligación es general para todas las viviendas, oficinas o locales, aunque se exceptúan algunos casos muy concretos: edificios y monumentos protegidos, los utilizados como lugares de culto o los edificios de viviendas que sean objeto de un contrato de arrendamiento durante menos de cuatro meses al año, entre otros. Tampoco afecta a los alquileres que tengan una duración anual inferior a cuatro meses o a viviendas o inmuebles que vayan a ser demolidos o reformados en profundidad. Desde 2007, todas las viviendas nuevas deben tenerlo, por lo que,

si su vivienda es posterior a esa fecha, en principio no debería obtenerlo. ¿Quién puede emitirlo? Ingenieros industriales, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros técnicos industriales y otros técnicos de formación profesional, estos últimos en calidad de técnicos ayudantes. ¿Qué coste supone? Cada empresa o profesional puede ofrecer libremente tarifas para certificar viviendas, pero rondará los 250 €, cantidad que debe abonar el propietario de la vivienda. Como un servicio más a sus socios, desde la Unión de Consumidores de Extremadura- UCE ofrecemos la posibilidad de concertar con un profesional cualificado y con experiencia la realización de este certificado, beneficiándose de un 30% de descuento sobre el presupuesto inicial y con todas las garantías.

Además del coste de realización del documento, la inscripción en el Registro correspondiente exige el pago de una tasa, que en el caso de Extremadura está fijada en 22,45 euros. ¿Qué validez tiene? 10 años desde su emisión. No obstante, si realiza reformas en la vivienda encaminadas a mejorar la eficiencia energética, puede encargar un nuevo certificado que recoja la mejor calificación energética obtenida. ¿Puedo esperar a vender o alquilar la vivienda para solicitarlo? En ningún caso, pues la norma que lo regula determina que el certificado “se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio”. Así, si publicitamos nuestra vivienda en el periódico, en internet o en el escaparate de una inmobiliaria, tenemos que hacer constar esa información. En otros países europeos, como Francia, la calificación energética de la vivienda aparece incluso en los habituales carteles situados en los balcones de las viviendas anunciado su venta o alquiler.

¿Y si no lo tengo? Quién no cumpla esta normativa incurre en una infracción en materia de defensa de los consumidores y será sancionado según la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios. Cada Comunidad Autónoma llevará a cabo inspecciones y registros para asegurarse del cumplimiento de esta obligación y tendrán que dar cuenta de ello al Ministerio de Industria. ¿Debo realizar las obras de reforma que el certificado incluye para mejorar la eficiencia de la vivienda? No, pues no son más que recomendaciones. El técnico certificador incluye en el certificado varias propuestas de reformas que mejorarían la eficiencia energética del inmueble, que se ofrecen exclusivamente a modo de información. Es el propietario quién debe decidir si quiere aumentar la eficiencia energética de su inmueble y reducir así los costes por consumo de energía.

¿Puedo pedir a mi comunidad que haga el certificado para todo el edificio? La normativa permite emitir certificados individuales para cada vivienda, o comunitarios para todo el edificio. No obstante, si un propietario se cree perjudicado por esa calificación general porque, por ejemplo, ha llevado a cabo reformas importantes en su vivienda que pueden llevarla a obtener una mejor, puede solicitar uno individual para su vivienda.