

CONSUMO/COMPRAVENTA

LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS Y SU EXIGIBILIDAD EN LA VENTA DE VIVIENDAS DE USO VACACIONAL

Juan José Fernández Cabanas
Graduado en Derecho
Arquitecto Técnico
Máster en Derecho de Daños (U. de Girona)

PLANTEAMIENTO: 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, declara excluidos de su ámbito de aplicación determinados supuestos que han merecido la crítica de los diversos sectores afectados. Uno de los que está produciendo más dificultades aplicativas es el art. 2.2.g) del procedimiento básico.

CUESTIONES:

1. ¿Exclusión en la publicitación del inmueble para su venta?
2. ¿En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa?

DOCTRINA: *No hay.*

JURISPRUDENCIA: *No hay.*

El 13 de abril de 2013 se publicaba en el BOE 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. Se transpone así, parcialmente, la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y que refunde el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, incorporando el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes y cumpliendo con lo señalado en el art. 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, relativo a la transparencia e información a los consumidores.

El artículo 1.2 del procedimiento básico señala que su finalidad es 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, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Sin embargo, el apartado 2 del artículo 2 del mismo procedimiento básico excluye de su ámbito de aplicación, entre otros, a los “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 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda”.

Obsérvese que, en la transposición, se sustituye la expresión “edificios de viviendas utilizados, o destinados a ser utilizados [...]”, a que se refería el art. 4.2.d) de la Directiva de 2010, por la bien distinta “edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea [...]”, lo que plantea diversos problemas interpretativos. Además, el texto español impone una obligación inexistente en la Directiva, consistente en que, para que opere tal exclusión, habrá de efectuarse la “declaración responsable del propietario de la vivienda” en tal sentido.

El problema surge al preguntarse si es posible materializar (y, en su caso, cómo hacerlo) la exclusión expresada en el art. 2.2.g) del procedimiento básico en dos situaciones concretas: por una parte, en la publicidad del inmueble para su venta, y por otra, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

1. ¿EXCLUSIÓN EN LA PUBLICIDAD DEL INMUEBLE PARA SU VENTA?

En cuanto a la primera cuestión, el artículo único, apartado 2, del Real Decreto expresa que “cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá *mostrar* al comprador o nuevo arrendatario potencial [se entiende *potenciales*, de acuerdo con la Directiva] y se *entregará* al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el procedimiento básico”. Al tiempo, el artículo 12.2 del procedimiento básico señala que la etiqueta de eficiencia energética “se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio”.

Cuando se publicita un inmueble para su alquiler, y la publicidad expresa que “se alquila apartamento durante el mes de agosto”, no parece haber duda alguna de que la inclusión de la etiqueta de eficiencia energética en el anuncio no resultaría obligatoria, al tratarse de un supuesto expresamente excluido del ámbito de aplicación de la norma, sin perjuicio de que pueda acabar siendo obligatorio entregar el oportuno certificado de eficiencia energética al arrendatario si, pese al plazo señalado en la publicidad, finalmente el contrato se realiza por un plazo que supere los límites establecidos en el repetido art. 2.2.g).

El problema interpretativo y, sobre todo, aplicativo, surge cuando el anuncio publicitario indica que “se vende apartamento”. En este supuesto, inicialmente se desconoce por el oferente el uso que su potencial adquirente va a hacer del inmueble,

especialmente si será un uso estacional o continuado, de modo que la exclusión a que nos venimos refiriendo no puede operar razonablemente. Por consiguiente, ante la duda, habrá que atender a la *ratio legis* de esta norma y de las demás conexas, lo que permitirá concluir que resultará obligatorio obtener el correspondiente certificado e incluir la correspondiente etiqueta de eficiencia energética en toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta del inmueble. Apoya este parecer el hecho de que difícilmente será posible cumplir, por razones obvias, con el requisito impuesto en el propio art. 2.2.g) en lo referente a la prestación de la declaración responsable por parte del “propietario”, lo que imposibilitaría el que opere tal exclusión. No parece suficiente, a fin de eludir dicho requisito, con que sea el “propietario” quien realice la necesaria declaración responsable (que es lo que exige el tenor literal del texto español), porque resultaría completamente inútil para cumplir la finalidad declarada en la legislación relativa a la eficiencia energética de los edificios.

En este mismo sentido, el documento redactado por la Secretaria de Estado de Energía y publicado por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA), que contiene diversas respuestas a las “preguntas frecuentes” (FAQs) (*vide*: <http://www.idae.es/PFCEE/FAQ.html>, fecha de consulta: 31/10/2013), resuelve este supuesto asegurando que si la publicidad se realiza con intención de vender un inmueble, sí debe incluirse obligatoriamente la etiqueta energética en toda oferta publicitaria (y, en consecuencia, haber obtenido previamente el certificado de eficiencia energética), puesto que se desconoce el uso que el adquirente va a realizar de la vivienda. Sin embargo, ese documento aporta como argumento añadido lo que prescribe el artículo 5.1 del procedimiento básico que, a todas luces, tiene como única función aclarar a quién corresponde la responsabilidad en caso de no haber encargado la certificación de eficiencia energética cuando viniese obligado a ello, así como de conservarla una vez obtenida (que personaliza en el promotor o propietario, según el caso), pero no aclara nada al respecto del asunto que nos ocupa.

En consecuencia, mi parecer es que, en fase de publicitación del inmueble, ya sea por parte del propietario directamente, o por parte de una agencia que reciba el encargo de venta, el propietario no tendrá más remedio que encargar el certificado de eficiencia energética que le dará derecho a utilizar la etiqueta de eficiencia energética (*ex art. 12.1 del procedimiento básico*), e incluir dicha etiqueta conjuntamente con el anuncio de venta de su vivienda. Así lo exige el que los potenciales adquirentes puedan valorar y comparar las prestaciones energéticas de las viviendas que decidan adquirir, con independencia del uso que les vayan a dar ahora o en un futuro.

2. ¿EXCLUSIÓN EN EL MOMENTO DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA?

Cosa diferente es el supuesto que se plantea cuando disponemos de un comprador para el inmueble y éste manifiesta responsablemente (el adquirente es el único que razonablemente lo puede hacer, no así el propietario, como expresa la norma española) que el uso que va a realizar de la vivienda que se propone adquirir

cumple con los parámetros exigidos en el repetido art. 2.2.g) del procedimiento básico. En este caso, según entiendo, no habría obligación de entregar el certificado de eficiencia energética, toda vez que estamos ante un supuesto expresamente excluido.

Por último, como opción en este último supuesto, se podría sostener la inexistencia de inconveniente a que el adquirente renuncie a la entrega del certificado de eficiencia energética en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, siempre y cuando se trate de una venta entre particulares, *ex art. 6.2 del Código civil*. Sin embargo, ha de recordarse aquí la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario, establecida en el art. 10 del Real Decreto- legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la LGDCU y otras leyes complementarias, y en cuya virtud la renuncia previa a los derechos que esta norma reconoce a los consumidores y usuarios es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley; esto sucederá cuando el vendedor sea un *empresario*, según la definición prestada por la misma Ley en su art. 4 (esto es, toda persona física o jurídica que actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada).

Fecha de recepción: 21-10-2013

Fecha de aceptación: 2-11-2013