

# Responsabilidad civil derivada de las certificaciones energéticas



**Manuel Lozano Yeste**

Abogado

Dpto. de Derecho Administrativo de  
HispaColex Servicios Jurídicos

## Sumario

### 1. Introducción

### 2. Entrada en vigor de la presentación o puesta a disposición de la certificación energética

### 3. Certificación de Eficiencia Energética

- 3.1. Ámbito personal
- 3.2. Documentos reconocidos
- 3.3. Contenido
- 3.4. Control
- 3.5. Deber de información: un derecho básico

### 4. Etiqueta de Eficiencia Energética: obligación de exhibirla

### 5. Relevancia jurídico-Privada de la falta o inexactitud de la Certificación de Eficencia Energetica: Responsabilidad Civil del Responsable

## 1. Introducción

La responsabilidad civil es enorme y eso es lo que a muchos profesionales se le está olvidando a la hora de ofertar sus servicios.

El certificado energético ya es obligatorio para vender o alquilar un inmueble.

La obligatoriedad de estas certificaciones abre una puerta a las demandas judiciales, donde podrán declararse nulas las compraventas o arrendamientos por graves faltas o incorrecciones en las certificaciones, lo cual supondría un vicio en el consentimiento prestado, abriendo un marco amplio en el campo indemnizatorio ante la posibilidad de instar el resarcimiento de cuantos daños o perjuicios pudiesen irrogar a compradores o arrendatarios, tanto el comprador como el arrendador, ante certificaciones incorrectas, que pudiesen haber influido directamente en el precio del inmueble, pudiendo incluso reclamar una reducción del precio de la compraventa o del arrendamiento.

Imaginemos que, alguien alquila un inmueble convencido de que el mismo reúne unas condiciones energéticas tan positivas, que finalmente le hace decantarse por realizar su concierto contractual de arrendamiento con ese arrendador, ya que se ha tenido en cuenta por el arrendatario que todos los servicios que se han de utilizar de manera habitual, como la calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación, garantizan un mantenimiento óptimo de las condiciones de confort térmico y lumínico y sus necesidades de agua caliente sanitaria y calidad de aire interior, y que todo ello le va a suponer una importante rebaja mensual en la facturación energética, con relación a otro inmueble con peor calificación en su certificado energético. Al descubrir que la información es incorrecta, pedirá como es lógico un informe pericial de contraste para acreditar tal menoscabo certificador, y si éste resulta ser peor de lo registrado en el certificado que aportó el arrendador, ya hay un motivo importante para demandar.

Lo cierto es que la parte perjudicada demandará al arrendador, el cual, y confiando en el servicio prestado por el certificador energético repercutirá finalmente contra éste.

Igual situación podría plantearse en el caso de una venta, cuando las condiciones energéticas de una vivienda influyan, directamente sobre el precio final. Así, si el comprador mos-





trase su disconformidad sobre la eficiencia del inmueble y pudiese acreditar debidamente a través de un informe técnico la falsedad o inexactitud del certificado de eficiencia energética entregado por el vendedor del inmueble, también se podrían esgrimir argumentos suficientes para las correspondientes reclamaciones judiciales.

El certificador energético puede verse implicado en multitud de procedimientos judiciales, en reclamación de importantes cantidades económicas resarcitoria de los perjuicios ocasionados.

## 2. Entrada en vigor de la presentación o puesta a disposición de la certificación energética

La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, es exigible a partir del 1 de junio de 2013.

Tras muchos años de directivas europeas en eficiencia energética, España transpone a su marco normativo lo establecido en las mismas.

No se entiende desde la Comunidad Europea cómo España ha retrasado la apertura de un tema tan importante y trascendental en la sociedad.

España se mostró muy reticente a las normas europeas para el fomento del ahorro energético en un momento como el actual de profunda crisis económica y donde se consideraba que ya se habían realizado importantes esfuerzos en materia de ahorro energético, pues la aplicación normativa que requería la Unión Europea, supondría un aumento considerable del gasto público.

El 8 de julio de 2005 el Consejo de Ministros aprobó el Plan de Acción 2005-2007 de Ahorro y Eficiencia Energética<sup>1</sup>, donde la reducción de la intensidad energética es un objetivo prioritario para cualquier economía, siempre que su consecución no afecte negativamente al volumen de actividad.

<sup>1</sup> El Consejo de Ministros ha aprobado el Plan de Acción 2005-2007 de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012 el 8 de julio de 2005. Se estima que su puesta en marcha generará un ahorro de energía primaria acumulado de doce millones de toneladas equivalentes de petróleo, el equivalente al 8,5% del total del consumo de energía primaria del año 2004 y al 20% de las importaciones de petróleo en ese año, y una reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera de 32,5 millones de toneladas



El 28 de noviembre de 2003, el Consejo de Ministros aprobó la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España (E-4) para el período 2004-2012, que estima un ahorro de energía para los citados años de 12.853 millones de euros<sup>2</sup>.

Ante las exigencias relativas a la certificación energética de edificios, se materializa 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.

Mediante este Real Decreto se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

El Real Decreto establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética.

Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste no se incluyen en este Real Decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación<sup>3</sup> (ahorro de energía). De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este Real Decreto contribuye a informar de las emisiones de CO<sub>2</sub> por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios.

<sup>2</sup> La Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética 2004-2012, aprobada el 28 de noviembre de 2003, se enmarca en el esfuerzo de reducir la intensidad energética de España un 7,2%, es decir, aumentar la eficiencia energética a través de 186 medidas de ahorro. Se pretende un ahorro en 2015 de entre el 30% y el 35%.

<sup>3</sup> JOSÉ ANTONIO TENORIO RÍOS. Unidad de Calidad en la Construcción. Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja. Consejo Superior de investigaciones Científicas. CSIC.

Debemos también considerar la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo<sup>4</sup>.

Por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se aprobó el Código Técnico de la Edificación (CTE), considerando transpuestas al ordenamiento jurídico español las exigencias relativas a los requisitos de eficiencia energética de los edificios, de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, donde se establece asimismo, la obligación de revisar de forma periódica tales requisitos y actualizarlos, con el fin de adaptarlos a los avances técnicos del sector de la construcción.

Con posterioridad, 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<sup>5</sup>, ha modificado y refundido la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la anterior.

Dentro del Real Decreto 235/2013 se establece el Procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

También se regula la utilización de la etiqueta de eficiencia energética, garantizando en todo caso las especificidades que sean precisas en las distintas comunidades autónomas.

<sup>4</sup> Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir el requisito básico de ahorro de energía. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HE 1 a HE 5, y la sección HE 0 que se relaciona con varias de las anteriores. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Ahorro de energía".

<sup>5</sup> La presente Directiva fomenta la eficiencia energética de los edificios sitios en la Unión, teniendo en cuenta las condiciones climáticas exteriores y las particularidades locales, así como las exigencias ambientales interiores y la rentabilidad en términos coste-eficacia.

Por último, se concreta un régimen sancionador con infracciones y sanciones, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de protección de los consumidores y usuarios, y en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE 27 de junio de 2007), determina un régimen sancionador por incumplimiento de este requisito obligatorio en toda compraventa o alquiler de un inmueble. Determina el listado de infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y el régimen sancionador:

**Disposición adicional tercera.** Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios:

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.
2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.
3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:
  - a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.
  - b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
  - c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
  - d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.
  - e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión

hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:
  - a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
  - b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.
  - c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.
  - d) Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.
  - e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.
  - f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.
5. Constituyen infracciones leves:
  - a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
  - b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.
  - c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
  - d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
  - e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
  - f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
  - g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética

del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

- h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.
6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.
  7. La instrucción y resolución de los expedientes sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

**Disposición adicional cuarta.** Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación:

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional tercera bis (nueva) serán sancionadas de la forma siguiente:
  - a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.
  - b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
  - c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.
2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado.



Las infracciones podrán calificarse competentes como leves, graves y muy graves, en función del riesgo para la salud, posición en el mercado, beneficio obtenido, grado de intencionalidad, grado de generalización de la infracción.



por las Administraciones públicas y graves, atendiendo a los criterios de grado del infractor, cuantía del beneficio obtenido, gravedad de la alteración social producida, reincidencia y reincidencia

**CAPÍTULO II** / Infracciones y sanciones / Artículo 49 Infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

1. Son infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios:
  - k) La negativa a satisfacer las demandas del consumidor o usuario, cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, cuando su satisfacción esté dentro de las disponibilidades del empresario, así como cualquier forma de discriminación con respecto a las referidas demandas, sin que ello menoscabe la posibilidad de establecer diferencias en las condiciones de acceso directamente justificadas por criterios objetivos.
  - n) El incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en esta norma o disposiciones que la desarrollen, en los términos previstos en la legislación autonómica que resulte de aplicación.

Se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado, del artículo 18, y con lo indicado en el artículo 50.1 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, esto es: “Las infracciones podrán calificarse por las Administraciones públicas competentes como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios de riesgo para la salud, posición en el mercado del infractor, cuantía del beneficio obtenido, grado de intencionalidad, gravedad de la alteración social producida, generalización de la infracción y reincidencia”.

El artículo siguiente de la misma Ley, artículo 51 que recoge las Sanciones, dice:

«1. Las infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios previstas en esta norma serán sancionadas por las Administraciones públicas competentes con multas de acuerdo con la siguiente graduación:

- a) Infracciones leves, hasta 3.005,06 euros.
- b) Infracciones graves, entre 3.005,07 euros y 15.025,30 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quintuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.
- c) Infracciones muy graves, entre 15.025,31 y 601.012,10 euros, pudiendo rebasar dicha

cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción».

### 3. Certificación de Eficiencia Energética

#### 3.1. Ámbito personal

El propietario o promotor, a partir del 1 de junio de 2013, que desee vender o alquilar una vivienda tendrá obligación de elegir libremente al profesional habilitado, proporcionar, registrar y conservar la certificación que contenga la información energética del inmueble, así como de renovar y actualizar dicho certificado cada 10 años.

El comprador o arrendatario dispondrá de la información que le permita comparar el comportamiento de las distintas opciones, conocer el gasto de combustible en calefacción, agua caliente sanitaria (ACS) o electricidad, y elegir energéticamente el más favorable.

En cuanto a la libre elección del técnico, hay que considerar siempre que el mismo debe estar en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes 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 lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.

El técnico, que realice la certificación será responsable ante el cliente de su trabajo.

Las posibles labores del técnico que pueden acarrear problemas a los clientes son:

#### Expedición del certificado sin la información mínima requerida.

El certificado de eficiencia energética debe contener como mínimo la siguiente información:

- Identificación del edificio o, en su caso, la parte que se certifica (dirección, municipio, provincia, zona climática y referencia catastral).
- Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación ener-

gética. Se incluirá la siguiente documentación:

- Descripción de las características energéticas del edificio y demás datos necesarios para obtener la calificación energética del edificio (instalaciones térmicas, envolvente térmica y, en el sector terciario además, las instalaciones de iluminación, así como condiciones de funcionamiento y ocupación).
  - Normativa vigente sobre ahorro y eficiencia, en caso de existir, en el año de construcción.
  - Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por un técnico certificador.
- c) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.

Además de la clasificación global se incluyen las calificaciones parciales de: calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria y, en el caso del sector terciario, la iluminación.

- d) Un documento conteniendo un listado con un número suficiente de medidas de ahorro energético, recomendadas por el técnico certificador.

Cuando la calificación es A o B en caso de acometer voluntariamente las recomendaciones la calificación subiría un nivel. Dos niveles en el caso que la calificación sea D, E, F, G.

#### Incumplir el método de cálculo del procedimiento básico de calificación.

En la página del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (MINETUR) se recogen los procedimientos reconocidos con los que obtener la calificación del inmueble, si no se emplea de forma adecuada, la calificación sería falsa.

El propietario no tiene por qué tener conocimientos sobre el uso del procedimiento de calificación, ni sobre la información mínima del certificado. Precisamente deposita su confianza en la profesionalidad y cualificación del técnico.

Ya se están detectando casos de intrusismo o de competencia desleal, en los que el profesional emite el certificado de eficiencia energética sin realizar la preceptiva visita al inmueble y por unos importes muy bajos, lo que lógicamente está contribuyendo a generar grandes sospechas en el consumidor.



El precio medio de los certificados de eficiencia energética ha de corresponderse con la realidad existente en el mercado de calidad profesional y responsable, dependiendo de su superficie y estado, así como de los trabajos derivados de la inspección y la redacción del certificado.

### 3.2. Documentos reconocidos

Con el fin de facilitar el cumplimiento de este procedimiento básico, se crean los denominados documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, que se definen como documentos técnicos, que cuenten con el reconocimiento conjunto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (MINETUR) y del Ministerio de Fomento.

Los documentos reconocidos podrán tener el contenido siguiente:

- a) Programas informáticos de calificación de eficiencia energética.
- b) Especificaciones y guías técnicas o comentarios sobre la aplicación técnico-administrativa de la certificación de eficiencia energética.
- c) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

Se crea en el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, adscrito a la Secretaría de Estado de Energía, el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, que tendrá carácter público e informativo. Los documentos reconocidos con base en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, quedan incorporados automáticamente al registro que se crea.

### 3.3. Contenido

El certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo contendrá como mínimo la siguiente información:

- a) Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral.
- b) Indicación del procedimiento reconocido para obtener la calificación de eficiencia energética.

- c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- d) Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico, lumínico, calidad de aire interior y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- f) Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:
  - i. Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente y de las instalaciones técnicas de un edificio, y
  - ii. Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables y podrán incluir una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil.

Contendrá información dirigida al propietario o arrendatario sobre dónde obtener información más detallada, incluida información sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar.

Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo se

podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación. Para ello se podrán aplicar los criterios correspondientes del Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012 que permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

- g) Descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo, en su caso, por el técnico competente durante la fase de calificación energética.
- h) Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

### 3.4. Control

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios establecerá y aplicará un sistema de control independiente de los certificados de eficiencia energética.

El control se realizará sobre una selección al azar de al menos una proporción estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente y comprenderá al menos las siguientes actuaciones u otras equivalentes:

- a) Comprobación de la validez de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, y los resultados consignados en este.
- b) Comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones formuladas, y visita in situ del edificio, con el fin de comprobar la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio certificado.

La ejecución del control se realizará por el órgano competente de la Comunidad Autónoma que podrá delegar esta responsabilidad en agentes independientes autorizados para este fin. Los agentes autorizados serán organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto

410/2010, de 31 de marzo, para el ejercicio de su actividad en el campo reglamentario de la edificación, así como las entidades de control habilitadas para el campo reglamentario de las instalaciones térmicas o técnicos competentes independientes.

Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo sea diferente a la obtenida inicialmente, como resultado de diferencias con las especificaciones previstas, se le comunicará al promotor o propietario, en su caso, las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia, antes de proceder, en su caso, a la modificación de la calificación obtenida.

### 3.5. Deber de información: un derecho básico

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, establece la obligación de carácter imperativo de poner a disposición de los compradores o arrendatarios de los edificios o unidades independientes de este un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética, con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética.

El certificado de eficiencia energética 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. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará las pruebas y comprobaciones necesarias, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio o con la parte del mismo.

El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades com-

petentes 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.

Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará la calificación energética del proyecto, expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el mismo.

Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquiriente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

#### 4. Etiqueta de Eficiencia Energética: obligación de exhibirla

El significado de los valores que aparecen en la etiqueta energética son los siguientes:

El consumo de energía anual es un valor teórico que define la energía renovable expresada en Kilowatios hora que consumiría un metro cuadrado del inmueble en condiciones estándar durante un año, teniendo en cuenta las características de la envolvente, huecos, puentes térmicos, instalaciones, orientación del inmueble y sombras recibidas por agentes externos.

Las emisiones de CO<sub>2</sub> anuales indican de manera estimativa las emisiones de CO<sub>2</sub> expresadas en kg por metro cuadrado del inmueble durante un año.

En los edificios de viviendas la energía primaria que se tiene en cuenta en el inmueble está limitada a los servicios de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen en el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro general.

La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado.

Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan los requisitos previstos en este procedimiento básico y que puedan inducir a error o confusión.

A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta como marca.

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 m<sup>2</sup> exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención.

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 m<sup>2</sup>, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible.

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.

#### ¿Qué tipo de inmuebles tienen la obligación de disponer de un Certificado energético?

En virtud del artículo 2 del Real Decreto 235/2013:

- a) Los edificios de nueva construcción.
- b) Los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.



- c) Los edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público.

No están obligados:

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
- Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- 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.

### 5. Relevancia jurídico-privada de la falta o inexactitud de la Certificación de Eficiencia Energética: Responsabilidad Civil del Responsable

Si estando obligado a exhibir la certificación energética con motivo de la publicidad, compraventa o alquiler de una vivienda, local comercial u oficina, el propietario no lo hiciera, puede enfrentarse a:

- Ser sancionado administrativamente por infracción a los Derechos de los Consumidores.
- Que, a instancia del comprador o arrendatario, el contrato de compraventa o arrendamiento sea objetado parcialmente por no



haberse cumplido el deber de información al Consumidor; ello podría acarrear consecuencias económicas muy desfavorables.

La doctrina contemporánea engloba dentro de las fuentes de la responsabilidad civil contractual al acto jurídico y los hechos jurídicos.

En el día a día contemplamos cómo actividades humanas se encuadran en alguno de estos campos, para satisfacer sus necesidades.

Los actos jurídicos (manifestación de la voluntad encaminada a producir efectos jurídicos) y sus consecuencias jurídicas, desencadenarían la consiguiente responsabilidad contractual en materia de contratos.

El primitivo derecho romano se basaba en la palabra *nexum*, por el que el deudor que no satisfacía el importe de su deuda era encadenado por el acreedor para que respondiera por su deuda con su propio cuerpo. En la época clásica, no era considerada la culpa subjetiva del deudor, sino la causa objetiva del incumplimiento, pero posteriormente, en el período **JUSTINIANO**, se valoró la conducta subjetiva del deudor referida a lo objetivo de su incumplimiento.

La responsabilidad contractual precisa de la existencia de un contrato válidamente constituido, perfeccionado por el consentimiento de las partes, obligándose ambas partes al cumplimiento de lo pactado. En caso contrario deberán soportar las consecuencias inherentes a su incumplimiento, dando lugar a la rescisión del mismo y/o la correspondiente responsabilidad del pago de daños y perjuicios, si los hubiere.

En este sentido, y yendo de lo general a lo particular, **DIEZ PICAZO** y **GULLON**<sup>6</sup> afirmaba que “La responsabilidad civil significa la sujeción de quien vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto a la obligación de reparar el daño producido”.

Como dice **MARIANO YZQUIERDO TOLSADA** para que exista responsabilidad civil es necesaria la constatación de una acción u omisión, la cual tendrá relación con un daño mediante un nexo de causalidad. Adicionalmente debe verificarse si se da el adecuado factor de atribución, que permitirá justificar la imputación del daño a un determinado patrimonio.

<sup>6</sup> Artículos doctrinales. Derecho procesal civil. *La responsabilidad civil significa la sujeción de quien vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto a la obligación de reparar el daño producido* ALEJANDRO PÉREZ KÖHLER.

**MARIANO YZQUIERDO TOLSADA** distingue la culpa profesional y el error del profesional, afirmando que, para que un error genere responsabilidad civil debe encontrar en su composición el elemento culpa. Por error profesional debe entenderse, el comportamiento objetivamente distinto del que exigía la situación en concreto, pero no necesariamente culposo. No es que haya error profesional, ni mucho menos, cada vez que no se obtenga el resultado último, ya que puede ser que el fracaso se verifique aunque se haya hecho lo humanamente posible, o que sea posible a posteriori reconocer la corrección de la conducta seguida. El error se da cuando la conducta no resulta objetivamente idónea para el caso concreto, incluso aunque el profesional haya actuado diligentemente, utilizando los conocimientos normales del buen profesional de su categoría y según lo que ese buen profesional hubiera hecho en las mismas circunstancias. Si, después de conocido el fracaso, se descubre que la conducta tenía que haber sido diferente, nada podrá reprocharse al profesional. El comportamiento fue técnicamente equivocado, pero, aun siendo la causa de la no consecución del resultado que interesaba al cliente, sólo si es culposo será generador de responsabilidad. No todo error profesional es causa de responsabilidad, sino sólo aquél que es efecto de imprudencia o patente ignorancia.

No cabe confundir la inobservancia de disposiciones administrativas y reglamentarias del MINETUR con incumplimiento de una obligación legal, ya que la redacción de los arts. 1.089 y 1.090 del Código Civil no dejan lugar a dudas, pues las obligaciones han de nacer de una ley..., y además no se presumen.

En efecto, una vez que se declara la responsabilidad civil de una persona que, con su conducta activa u omisiva, ha causado daño a otra, y éste sea resarcible; es decir, toda vez que esté conectado causalmente con la conducta realizada, sea antijurídico y sea cierto, nace a cargo del responsable la obligación de reparar el daño o perjuicio causado.

Así se desprende del tenor literal de los arts. 1.101 CC (para la responsabilidad contractual).

Esta reparación del daño puede efectuarse de dos maneras distintas: a) en forma específica, también llamada reparación in natura o en especie, que consiste en restablecer la situación que existía con anterioridad a la producción del daño, reparando o enmendando la cosa dañada o, si ello no es posible, sustituyéndola por otra igual a la destruida y b) la reparación por equivalente, consistente en entregar al perjudicado

una cantidad de dinero suficiente o apta para compensar el daño sufrido.

Debemos considerar que un punto importante dentro de la reparación de los daños y perjuicios cobra un indudable sentido la valoración económica que realicemos capaz de compensar a la parte perjudicada de los daños sufridos.

La reparación de esos daños y perjuicios se encuadra en el principio de la *restitutio in integrum* donde se ha de establecer un equilibrio justo entre la compensación infravalorada y la sobrevalorada que daría lugar a un enriquecimiento injusto.

Como dice JAVIER LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, "existe unanimidad en la doctrina y jurisprudencia que el daño resarcible está integrado por una pluralidad de conceptos, cada uno de ellos con sus particularidades propias. No obstante, ha sido práctica habitual en nuestra tradición jurídica la falta de determinación de cada uno de los conceptos integrantes del daño, provocando la frustración del principio de indemnidad"<sup>7</sup>.

Como dice MARIANO MEDINA CRESPO: "El estudio de la Jurisprudencia civil valorativa permite captar su ambigüedad, su doble sentido, con una inequívoca tendencia a no resaltar la operatividad técnica del principio institucional<sup>8</sup> de la reparación integral, pese a su continua proclamación, enfatizándose más la libertad apreciativa que su efectivo cumplimiento a través de unas respuestas resarcitorias desvertebradas que quedan (casi siempre) privadas de rango demostrativo y, por tanto, persuasivo.

Según ha apuntado SANTIAGO CAVANILLAS MÚGICA, el principio de la reparación íntegra pudo instaurarse cuando, en lugar de ponerse el

acento primordialmente en el autor del daño, se puso en la víctima, pues se capta entonces que sus perjuicios constituyen el genuino eje del Derecho de la responsabilidad civil. De esta forma, el principio virtual de la parcialidad cede ante el principio normativo de la integridad, afirmado como el quicio del Derecho de daños<sup>9</sup>.

Este tema referido al marco de las certificaciones de eficiencia energética, tendrá en lo sucesivo y dado el escaso tiempo del que ha dispuesto aún para su desarrollo, una enorme trascendencia práctica y dará lugar a muy diferentes interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales.

La evolución normativa y jurisprudencial irá tomando un sesgo bastante acusado hacia la búsqueda de cualquier daño o perjuicio motivado por la falsedad o inexactitud de las certificaciones de eficiencia energética que dará lugar a una indemnización, donde esa misma evolución de los criterios jurisprudenciales irán creciendo en materia de factores de atribución de responsabilidad, distribución de la carga de la prueba, cláusulas que puedan modificar la responsabilidad, extensión del resarcimiento, etc.

Nos planteamos si, además de las sanciones que, en su caso, correspondan, el incumplimiento de los deberes de información sobre la eficiencia energética de las edificaciones puede tener consecuencias en el régimen de los contratos de compraventa y arrendamiento que se celebren. A esos efectos, hay que distinguir:

a) El incumplimiento de los estándares de eficiencia que sean de aplicación.

Estos hechos podrían constituir un incumplimiento de los contratos de compraventa y arrendamiento que permitirá al comprador o arrendatario instar las acciones de cumplimiento.

Podrán instar a los obligados por la emisión de certificaciones de eficiencia energética en caso de incumplimiento para que subsanen las deficiencias que impiden alcanzar los niveles legalmente exigidos.

Igualmente podrán solicitar su resarcimiento mediante la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios causados, debidos éstos a un mayor gasto energético, o incluso motivado por eventuales sanciones administrativas.

<sup>7</sup> *El lucro cesante en relación al daño corporal*. Capítulo XII del *Manual de Valoración del daño corporal. Guía de aplicación del sistema de baremación para accidentes de circulación*. JAVIER LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, Editorial Thomson Reuters Aranzadi Edición marzo 2013 pag. 517

<sup>8</sup> Sobre el principio institucional de la reparación completa me remito a las consideraciones contenidas en *La valoración civil del daño corporal. Bases para un Tratado*, Dykinson, Madrid, t. 1, Los fundamentos, 1999, pp. 135-156; también en *Daños Corporales y Carta Magna*, Dykinson, Madrid, 2003, pp. 30-40; y, con mayor amplitud técnica, en *Los principios institucionales de la valoración del daño*, conferencia de clausura del Curso de Valoración del Daño Corporal 2006/2007, de la Fundación de Estudios y Prácticas Jurídicas de Granada, pronunciada en 26 de enero de 2007, texto incluido como epílogo en *Manual de Valoración del Daño Corporal*, dir. FRANCISCO JAVIER LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, Thomson/Aranzadi, Cizur Menor, 2007, prólogo de JUAN ANTONIO XIOL RÍOS, pp. 325-347.

<sup>9</sup> SSTS (Sala 1ª) de 27 de julio de 2006 (Pte. Excmo. Sr. XIOL RÍOS), 12 de mayo de 2009 (Pte. Excmo. Sr. XIOL RÍOS) y 27 de octubre de 2011 (Pte. Excmo. Sr. XIOL RÍOS).

El marco jurisprudencial que se abrirá de la norma es tan amplio que nos permitirá contemplar incluso si este tipo de incumplimientos serán considerados como cualificados o no, e incluso si se permitirá instar la resolución de los contratos de conformidad con lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil.

- b) En segundo lugar, si las obligaciones de información no se han cumplido correctamente.

El comprador o arrendatario pueden haber contratado con error sobre las cualidades del inmueble.

Comprobaremos si las distintas instancias judiciales permitirán anular los contratos.

Igualmente observaremos si consideran que las características energéticas del inmueble revisten o no la esencialidad requerida por el error anulatorio contenida en el artículo 1.266 del Código Civil –“Para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. El error sobre la persona sólo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiese sido la causa principal del mismo. El simple error de cuenta sólo dará lugar a su corrección”–.

Tal vez, se podría considerar posible la anulación del contrato aunque el error hubiera sido provocado con dolo por el vendedor o arrendador que, en su caso, hubiera silenciado o inducido a error a la contraparte sobre las características energéticas de la vivienda, pues el hecho de que concurra dolo (omisivo) no permite eludir el requisito de la esencialidad del error.

En este mismo orden de cosas cabría tal vez anular el contrato por la existencia de dolo provocado por la falsificación de las indicaciones sobre certificaciones de eficiencia energética.

Observaremos si las características energéticas de la vivienda debieran ser consideradas circunstancias determinantes para la celebración de los contratos.

Podremos apreciar, que la conducta engañosa del vendedor o arrendador, si bien no fue lo suficientemente grave como para anular el contrato, sí dará lugar a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por la contraparte.

Hay dolo (artículo 1.269 del Código Civil) cuando, con palabras o maquinaciones insidioso-

sas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.

Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios (artículo 1.270 del Código Civil).

No debemos olvidar que si se ha producido falsedad o el certificado no se ajusta a la realidad, el real decreto contempla una sanción grave de 6.000 euros más el beneficio que haya conseguido el vendedor de la vivienda por tener una mejor calificación. Así, si ha vendido una vivienda tipo A cuando en realidad es C y por ser A la ha vendido un 20% más cara, la multa sería de 6.000 euros más ese 20% que ha ganado de más.

También puede suceder que la calificación obtenida sea mala y con el tiempo se demuestre que el inmueble en cuestión era más eficiente de lo que recoge la etiqueta. “El propietario podría en ese caso reclamar al profesional que emitió el certificado y pedirle una compensación económica. La responsabilidad civil es enorme y eso es lo que a muchos profesionales se le está olvidando a la hora de ofertar sus servicios. El certificado es algo muy serio”.

El Real Decreto 235/2013, refundido del RD 47/2007 y aprobado por el Consejo de Ministros el 5 de abril, va a ser exigible en todos los contratos de compraventa o alquiler con duración superior a cuatro meses.

Esto implica la necesidad de una gran cantidad de profesionales habilitados (arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros e ingenieros técnicos) para que todos los inmuebles en venta o alquiler cuenten con su certificado correspondiente a partir del 1 de junio.

Las obligaciones del propietario o el promotor de un inmueble no se agotan con la entrega del inmueble, bien a través de su venta o mediante un contrato de arrendamiento, sino en una contratación que reúna las cualidades prometidas y que además no adolezca de vicios o defectos que disminuyan el valor o utilidad previstos en el contrato.

La excepción de contrato no cumplido que deriva de los artículos 1.101 y 1.124 del Código Civil, impide a la parte incumplidora reclamar de la contraria el cumplimiento de la suya, declarando la SS del TS de 14-6-04 que la mutua condicionalidad e interdependencia que existe entre las prestaciones de las obligaciones sina-

lagmáticas, justifica que al incumplidor le pueda oponer el deudor requerido de pago la llamada *exceptio non adimpleti contractus*, con el efecto de neutralizar la reclamación, dada la facultad que le asiste de posponer su cumplimiento hasta que el reclamante cumpla o esté dispuesto a cumplir lo que le incumbe (SS del TS de 22-10-97, 21-3-01, 17-12-02 y 21-3-03).

Pero para que se produzca ese efecto, es necesario probar que el incumplimiento de la contraparte que reclama es de la suficiente entidad y de influencia tal en el equilibrio de las prestaciones, que impide obtener la debida contraprestación, por quebrar la reciprocidad. En armonía con lo anterior, es requisito indispensable (SS del TS de 13-5-85, 24-10-86, 10-5-89, 12-7-91 y 17-2-03), que el demandado pruebe que el montante cuantitativo que significa el daño originado por incumplimiento del demandante tiene la suficiente entidad para determinar que, si él no quedara exonerado de su obligación, se produciría un desequilibrio de prestaciones.

Se interpondrán demandas por falta de rigor técnico, ausencia de cualificación profesional del personal responsable de la ejecución directa de los trabajos de certificación de eficiencia energética y falta de supervisión por parte de los máximos responsables, es decir del propietario o del promotor.

La cuantía económica necesaria para la subsanación de las distintas anomalías, defectos e incidencias de la certificación, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudieran dar lugar.

### Conclusiones personales

Aspectos a considerar de la nueva normativa: aumenta el valor de la vivienda en el mercado y permite al consumidor tener una información energética transparente que junto a otras características le permita comparar y elegir, además de incentivar actuaciones en materia de rehabilitación energética frente a nueva construcción de vivienda.

Además de la responsabilidad de encargar el certificado al técnico habilitado, el propietario del edificio, vivienda o local tendrá la obligación de registrar dicho certificado ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, con lo que éste estará a disposición de las autoridades competentes, llevando un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

La responsabilidad civil profesional tiene importancia cuando se acomete una obra de

ejecución con las recomendaciones propuestas en dicho certificado. En este caso sería similar a la responsabilidad civil de un proyecto de ejecución visado por el correspondiente colegio. Como el profesional que firme el certificado debe estar habilitado por el colegio correspondiente, esto implica que vendrá ya cubierto con un seguro de responsabilidad civil.

El fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra en dos normas ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico, por un lado el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias, lo que vincula los derechos que la norma contempla para los compradores y arrendatarios, principalmente en el ámbito del derecho a la información, al carácter tuitivo de la norma reseñada y la regulación de las infracciones y sanciones. Por otro lado, y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Como consideración final, poder decir que el desorden llega desde muchos frentes. Los registros, los certificados y su control llevan un ritmo inapropiado. Ya se han presentado las primeras reclamaciones y se han impuesto las primeras sanciones.

Existe abierta una guerra de precios que va desde los 30 a los 200 euros. Los técnicos certificadores están generando competencias desleales. Comienzan a denunciar los certificados mal hechos. Denuncian que muchos certificados, aún firmados por profesionales habilitados, se están haciendo sin visitar el inmueble.

En definitiva queda aún mucho camino por recorrer, pues nos encontramos en el inicio de la implantación normativa en este campo de las certificaciones de eficiencia energética.

Todos los que trabajamos en esta materia somos responsables de velar porque las prácticas sean las idóneas, que se cumpla no solo con las normas vigentes, sino que además, si las normas no son lo suficientemente claras o tienen lagunas debemos siempre hacer el ejercicio de análisis y diseño, y asegurarnos de que lo que estamos haciendo está bien hecho, y contribuimos a la eliminación de la *mala praxis*<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> *La mala praxis en la construcción*. Arquitectura. HÉCTOR HERNÁNDEZ SÁNCHEZ.