

Obligaciones del Administrador de Fincas en relación con la obtención del certificado de eficiencia energética

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, es la normativa que regula a nivel estatal las obligaciones en relación a la certificación energética de los edificios.

En dicha norma, se establece en su artículo 1, que el procedimiento será de aplicación a 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.

Igualmente en su artículo 5 se establece de forma expresa, que la obligación de encargar la realización del certificado de eficiencia energética del edificio corresponde al promotor o propietario del edificio o parte del mismo.

En el artículo 12, se determina la necesidad de incluir la etiqueta de eficiencia energética en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo.

Y por último en el artículo 14, se establece que 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.

De lo establecido en los preceptos anteriormente citados, el Administrador de Fincas no tiene ninguna obligación respecto a la obtención del certificado de eficiencia energética, ya que serán los propietarios del inmueble, los que de forma conjunta para todo el edificio o de forma individual para cada una de sus viviendas, deban solicitar dicho certificado, debiendo tener en cuenta, que para los edificios existentes antes de la entrada en vigor del citado Real Decreto, es obligatorio su obtención, en el caso de que se venda o alquile a un nuevo arrendatario la vivienda o el edificio en su totalidad.

Es decir, no será necesario obtener el certificado para aquellos arrendamientos que estuvieran vigentes antes de la entrada en vigor del Real Decreto, pero si se quiere celebrar un contrato con un nuevo arrendatario de forma posterior, entonces si será necesario obtener el certificado, siendo el obligado a su realización el propietario de la vivienda.

Y siendo ya una cuestión distinta, que conforme el contrato existente entre la Comunidad de Propietarios y el Administrador de Fincas, se el encargue a este la realización de los trámites necesarios para la obtención del certificado de eficiencia energética.

Por último, indicar que la obtención del certificado de eficiencia energética resultará igualmente exigible para todo el edificio en el supuesto de que sea requerido para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios conforme establece el artículo 29 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, siendo obligatorio, en todo caso, contar con dicho informe, en las siguientes situaciones:

DT 2 segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley.

