

Estimados APIS;

Como sabéis, después de las últimas elecciones, el legislador está de “vacaciones” por lo que no hay normativa de interés que mostrar, apenas hemos visto en el BOE nada más interesante que el RD sobre Salario Mínimo Interprofesional. Por otra parte, para conocimiento de los API, elaboramos un informe que trata sobre la normativa de eficiencia energética y, en particular, intentar dar un poco de luz en un tema tan controvertido como el de si los API pueden ser sancionados por el anuncio de inmuebles que no hayan sido certificados en cuanto a su eficiencia energética.

## **NORMATIVA.-**

La relación de este número es la siguiente:

1) Real Decreto 1171/2015, de 29 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2016.

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/30/pdfs/BOE-A-2015-14273.pdf>

## **INFORME.-**

La Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas recoge el cuadro de hechos sancionables en materia de eficiencia energética.

En concreto, se dispone que:

### **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.*

En la enumeración de los supuestos que se consideran infracción encontramos tan solo tres de ellos que están relacionados directamente con la actividad de intermediación de los API. Cada uno de ellos tiene una calificación, de manera que el API puede cometer infracción muy grave, grave o leve, según el acto que realice. En concreto:

#### **Uno:**

*3. Constituyen infracciones **muy graves** en el ámbito de la certificación energética de los edificios:*

*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.*

## Dos:

El art. 12 del 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 refiere a la etiqueta de eficiencia energética diciendo (2) que **“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”**. Y la Disposición Adicional antedicha recoge lo siguiente:

### 4. Constituyen infracciones **graves**:

d) Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.

## Tres:

### 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.

Concluye la Disposición Adicional determinando los sujetos responsables y los órganos competentes para instruir los expedientes sancionadores y, en su caso, sancionar:

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.

Parece evidente que, en principio, un API podría ser sancionado por el hecho de publicitar sus inmuebles en cartera sin mención de la calificación o con una calificación que no se corresponda con una certificación registrada, o por exhibir en su Agencia etiquetas que no se correspondan con el certificado registrado del inmueble, y, en estos casos, la sanción prevista es la que, en cada caso, se recoge en la Disposición Adicional siguiente:

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.

Lo anterior, sin perjuicio de otras posibles sanciones por la vía de la normativa de protección al consumidor y usuario tal y como prevé el art. 18 del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril al disponer que “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.”

*Letras que se refieren a:*

*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.*

Ahora bien, resulta difícil saber en cada caso concreto quien puede ser el sujeto responsable pues los criterios que se podrán adoptar por los Órganos competentes y el cuerpo de inspectores de los mismos puede ser diferente según la Comunidad Autónoma que intervenga, ya que se pueden plantear muchas dudas. Por ejemplo, si en la nota de encargo el API se obliga a dar publicidad a costa y bajo la responsabilidad del propietario a quien se informa debidamente de las consecuencias, podría decirse que actúa como mandatario o gestor a tales efectos y, en consecuencia, trasladar esa responsabilidad a dicho propietario; con mayor seguridad si en la misma nota el propietario se compromete a entregar el correspondiente certificado al API y no lo hace. Aun así, podría ocurrir que el sancionado sea el API sin perjuicio de que luego éste pudiera repetir contra el cliente quien, a su vez, podría excusarse diciendo que las sanciones tienen carácter personalísimo para con el infractor y que, en cualquier caso, antes de dar publicidad debería haber esperado el certificado comprometido.

Se especula también con la responsabilidad de las webs sobre bolsas inmobiliarias, pero, aun siendo tema discutible, no hay que olvidar que la web es la herramienta de publicidad y el que realmente hace publicidad es el que incorpora los datos a la misma.

En fin, en principio cabe pensar que en los tres supuestos contemplados el API podría ser sancionado, pero estamos ante un tema muy controvertido que solo con el tiempo y los primeros supuestos que se vayan produciendo en la práctica permitirá que podamos delimitar con mayor precisión la responsabilidad administrativa que se genera por la ausencia de publicidad o publicidad falsa de calificaciones energéticas en la actividad de intermediación.