

## **RESPONSABILIDAD PROFESIONAL - ETIQUETADO ENERGÉTICO- LA FIGURA DEL CERTIFICADOR. LEY PROVINCIAL N° 13.903.**

**Informe técnico expuesto en el marco de la comisión “Arquitectura sustentable y eficiencia energética”, del CAD2.**

Por Eliana Privitera y Roxana Rodriguez<sup>1</sup>.

Nos centramos en el análisis de los artículos de la Ley N° 13.903, sobre ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA y su interrelación con la normativa de fondo, que van de lleno sobre la tarea profesional y delimitan la actividad del certificador.

La ley 13.903 en el art. 5 determina que *“La Etiqueta de EEIV es un documento en el que figuran como mínimo los datos catastrales del inmueble, el valor del Índice de Prestación Energética (IPE) de dicho inmueble y una clasificación expresada en letras correspondiendo la letra A a valores de IPE más bajos -mayor nivel de eficiencia energética, y la letra G a valores de IPE más altos- menor nivel de eficiencia energética. La Autoridad de Aplicación debe confeccionar un modelo de Etiqueta en el que figuren siete (7) categorías nombradas desde la letra A hasta la letra G, estableciendo correspondencia entre cada letra y rangos de valores del IPE. Dicha Etiqueta es emitida por la Autoridad de Aplicación derivada del Certificado de Eficiencia Energética generado por el profesional habilitado para tal fin.”*

El art 9 plantea que *“... El Certificado de Eficiencia Energética es elaborado por un Certificador de Eficiencia Energética de Inmuebles destinados a Vivienda según artículo 11, visado por el Colegio Profesional respectivo, utilizando los procedimientos de cálculos y/o aplicativos informáticos suministrados por la Autoridad de Aplicación.”*, Por su parte en el ARTÍCULO 11 se conforma *“...el Registro de Certificadores de eficiencia energética., bajo la órbita de la Autoridad de Aplicación.”*. Sienta en art 12, a favor de la Autoridad de Aplicación *“el derecho de verificar la correcta labor de los certificadores inscriptos en el Registro...”* Y en el art 13 crea la "Comisión de Etiquetado

---

<sup>1</sup> Directora y Codirectora del Proyecto de Investigación “Análisis de escenarios para evaluar la implementación de la regulación normativa en materia de hábitat sustentable.”FDER-UNR- ACRE 2020.

de Eficiencia Energética de Inmuebles Destinados a Vivienda", órgano asesor consultivo de la Secretaría de Estado de la Energía, atribuyéndole a la misma la facultad de colaborar con la Autoridad de Aplicación "*en diseñar y elaborar los procedimientos y las herramientas de cálculo que utilizarán los certificadores habilitados por la Autoridad de Aplicación para realizar el procedimiento de certificación y etiquetado de eficiencia energética.*" (la negrilla nos pertenece).

Creemos necesario, a efectos de comprender el tipo y alcance de responsabilidad del certificador en EEIV, recordar criterios sentados en la normativa de fondo. En primer punto, la responsabilidad del profesional liberal, en el caso arquitectos y arquitectas, se enmarca en el ámbito de la responsabilidad subjetiva, ya que el CCC, art. 1768. dispone: "*La actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer...*" Por su parte, en los arts 1251 se determina que hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando **independientemente**<sup>2</sup>, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución...", asimismo en el artículo 1252 aclara que ante la duda sobre qué tipo contractual se trata, se está a que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consista en realizar cierta actividad independiente de su eficacia."

En el art. 1253 se establece que "*A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.*"

En cuanto a la real tarea desplegada por el certificador, esta consiste en visitar al inmueble, hacer mediciones precisas, reunir información respecto a las dimensiones registradas, a los materiales, elementos de construcción y consumo energético, para luego volcar todo ello en un software autorizado y concentrado oficialmente. En base a los resultados arrojados, redactar y presentar el certificado energético.

---

<sup>2</sup> Dejamos planteada la inquietud, ya que a raíz de la ley de defensa del consumidor, se sostiene respecto de la actuación profesional que, en el caso de publicidad en el mercado, aunque el arquitecto actúe individualmente pero la publicidad fuera realizada pluralmente con otros colegas, responderán todos aquellos involucrados en la misma, en base al art 8 LDC que regula los efectos de la publicidad, especificando que las ofertas de bienes y servicios obligan al oferente por las precisiones formuladas en la ella.

Planteamos como interrogante, una situación no contemplada en la ley referida a quien es el encargado de iniciar el trámite ante la autoridad de aplicación, si el titular del inmueble o el certificador, y bajo qué condiciones.

Como puede apreciarse, existe una particular cadena de sujetos involucrados: el interesado que pretende el etiquetado de la vivienda, que se sirve de un intermediario: el certificador, que es quien realiza el relevamiento y la carga de los datos para que posteriormente, el órgano administrativo emita la etiqueta, que es un documento de carácter público.

Por lo que, interrelacionando las normas aplicables con el circuito de labor del certificador, podemos sostener que:

- La actividad desarrollada por el certificador encuadrada en una obligación de medios, ya que no puede comprometerse a obtener la más alta categorización, dentro de las categorías nomencladas desde la letra A hasta la letra G, porque ello depende de las propias características del inmueble sobre el que desarrolle el relevamiento, etc..

- El certificador solo será pasible de reproche cuando su actividad no hubiese sido diligente o prudente, es decir cuando no hubiese utilizado los procedimientos y/o los hubiera empleado deficientemente. Hay que mencionar que, los errores en los datos de entrada se encuentran entre los más típicos factores que influyen en la categoría de la etiqueta, pero la actuación debida queda a resguardo atendiendo en el mismo procedimiento de carga a los resultados que brinde el sistema, y la posibilidad de subsanación que este provea.

- El certificador es un órgano ejecutor de los procedimientos y las herramientas de cálculo que, previamente determinaron la autoridad de aplicación y la Comisión asesora, y ello se desprende tanto del art 9 como del 13 de la Ley 13903, como de la interpretación a contrario sensu del art. 1253 CCC. Siendo reafirmado ya que la autoridad de aplicación se reserva el derecho de verificar la correcta labor de los certificadores según art 12. Por lo que consideramos sumamente importante que la reglamentación determine los mecanismos de control que se implementaran sobre la labor del certificador.

- También el certificador depende de los recursos tecnológicos definidos como instrumentos básicos en el relevamiento de datos, si sus usos son considerados obligatorios o no, quienes están obligado a proveerlo, etc.

En síntesis, consideramos que el certificador se presenta como un intermediario entre el interesado en obtener la calificación energética del inmueble y la administración pública; que satisface un interés privado, el de su cliente, y también colectivo, ya que ejecuta un instrumento tendiente a la protección del ambiente, por autorización de la autoridad de aplicación. Todo ello en base a una retribución. Por lo todo lo dicho es que podemos aventurar que se delinea una figura híbrida.

Finalmente, planteamos como recomendación al profesional, que se desarrolle como certificador, que instrumente por escrito con su cliente, la especificación de los medios o instrumentos con los cuales el certificador podrá acceder y trabajar para relevar los datos a cargar, a efectos de evitar cualquier confrontación ante por ejemplo el supuesto que el propietario del inmueble donde se efectuó el relevamiento no autorice al certificador a realizar la rotura de pared para cerciorarse respecto de los materiales y medidas o, no le habilite la documental necesaria para verificar la construcción existente, todos datos sobre los cuales debe realizar la carga en el aplicativo, ya que sin dicha previsión por escrito y en caso de no autorización del propietario del inmueble, correspondería aplicar la presunción sentada en el art. 8 de la ley, es decir calificar el inmueble con la mínima eficiencia energética.