



SERMADVOCATS

PREVENIR MILLOR QUE REPARAR

enric@sermadvocats.com

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Vigencia desde: 3-6-2021

Constituye el objeto de este real decreto el establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas que deben regir la realización de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la correcta transmisión de los resultados obtenidos en este proceso de certificación energética a los usuarios y propietarios de los mismos

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO Y OBLIGACIÓN DE EXHIBIR LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Las obligaciones de obtener el certificado a las que se refieren los artículos 3.1.c), 3.1.d), 3.1.e) y 3.1 f) y de exhibir la etiqueta de eficiencia energética, a la que se refiere el artículo 16.1, deben cumplirse antes de doce meses desde la entrada en vigor de este real decreto.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. INCORPORACIÓN DE DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.

Mediante este real decreto se incorpora al derecho español la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios prevista en la [Directiva \(UE\) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018](#), por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

Este Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios será de aplicación a:

- a) Edificios de nueva construcción.
- b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.
- c) Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública, entendiéndose por esta última la definida en el [artículo 2.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas \(EDL 2015/166690\)](#), con una superficie útil total superior a 250 m².
- d) Edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan alguno de los siguientes supuestos:
 - 1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el [artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio \(EDL 2007/100665\)](#).
 - 2.º Intervención en más del 25 % de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.
 - 3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m².
- e) Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a los siguientes usos:
 - 1.º Administrativo.
 - 2.º Sanitario.
 - 3.º Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.
 - 4.º Residencial público: hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos y similares.
 - 5.º Docente.
 - 6.º Cultural: teatros, cines, museos, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones, bibliotecas y similares.
 - 7.º Actividades recreativas: Casinos, salones recreativos, salas de fiesta, discotecas y similares.
 - 8.º Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.
 - 9.º Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares.
 - 10.º Deportivos: gimnasios, polideportivos y similares.
 - 11.º Lugares de culto, de usos religiosos y similares.
- f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021

Enric Comas Mora

Se excluyen del ámbito de aplicación:

- a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.
- b) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.
- d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m².
- e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas definidas en el apartado d) del artículo 3.1. Estos edificios estarán exentos de la obtención del certificado de eficiencia energética de edificio existente de acuerdo con el artículo 10, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del artículo 9 una vez se vaya a acometer la reforma, según lo referido en el apartado d) del artículo 3.1.

Para hacer efectiva la exclusión recogida en este apartado f), el propietario del edificio o de parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios. No obstante, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá regular un procedimiento más exigente.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE UN EDIFICIO.

El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. La obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.

Para el cálculo de los indicadores de eficiencia energética se tomarán en consideración únicamente los espacios habitables del edificio.

El certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) deben presentarse, por el promotor, propietario, o la persona autorizada por los mismos, al órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. Para que el certificado de eficiencia energética del edificio tenga validez legal tiene que estar debidamente registrado.

El citado registro permitirá realizar las labores de control técnico y administrativo e inspección. Asimismo, el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios podrá poner a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos. Estos registros deberán incluir mención expresa de que la calificación energética podrá realizarse por técnicos competentes o empresas incluidas en los registros de los respectivos órganos competentes de otras comunidades autónomas.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

La certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:

- ▶ Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
- ▶ Etiqueta de Eficiencia Energética.
- ▶ Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML).
- ▶ Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
- ▶ Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.
- ▶ Recomendaciones de uso para el usuario.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

El Certificado de Eficiencia Energética del edificio o de la parte del mismo referido en el apartado a) contendrá como mínimo la siguiente información:

- ▶ Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral y, en su caso, la existencia de circunstancias especiales de catalogación arquitectónica.
- ▶ Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 5 utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- ▶ Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- ▶ Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones técnicas, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- ▶ Calificación de eficiencia energética del edificio expresada de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios.
- ▶ Fecha de la visita al inmueble y descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

Recomendaciones de posibles intervenciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética podrán abordar, entre otras:

- 1.º Las intervenciones recomendadas para la mejora de la envolvente, teniendo en consideración, en su caso, el nivel de protección arquitectónica del edificio.
- 2.º Las medidas de mejora de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidos por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles. Asimismo, se podrán incluir medidas que disminuyan las pérdidas térmicas en las redes de distribución de los fluidos caloportadores.
- 3.º La incorporación de sistemas de automatización y control.
- 4.º La secuencia temporal más adecuada para la realización de las medidas propuestas.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables e incluirán una estimación de los plazos de recuperación de la inversión, así como también podrán incluir estimaciones sobre las mejoras en las condiciones de confort, salud y bienestar.

No será necesaria su inclusión cuando no exista ningún potencial razonable para una mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética, siendo necesario, en este caso, incorporar una justificación técnica de la inexistencia de potencial de mejora.

Contendrá información dirigida al propietario, al promotor, al arrendatario, a la empresa mantenedora, al auditor energético o al proveedor de servicios energéticos 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 complementa la [Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo \(EDL 2010/91724\)](#), relativa a la eficiencia energética de los edificios, estableciendo un marco metodológico comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos. Dicho reglamento permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021

Enric Comas Mora

VALIDEZ, RENOVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años, excepto cuando la calificación energética sea G, cuya validez máxima será de cinco años.

El órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.

El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética conforme a las condiciones que establezca el órgano competente de la comunidad autónoma. El propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética del edificio.



Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021

Enric Comas Mora

ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

1. La obtención del certificado de eficiencia energética y su registro 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 al que se refiere el artículo 4.
2. La etiqueta de eficiencia energética se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o de parte del mismo. Deberá figurar siempre en la etiqueta de eficiencia energética, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética de proyecto, de obra terminada o de edificio existente.
3. 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 real decreto y que puedan inducir a error o confusión.
4. A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta de eficiencia energética como marca.

Fitxa legal Certificación Energética Edificios

Drets reservats © 2021
Enric Comas Mora

OBLIGACIÓN DE EXHIBIR LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS.

1. Todos los edificios o partes de los mismos a los que se refieren los artículos 3.1.c) y 3.1.e), exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público. La citada etiqueta se debe corresponder con el certificado de eficiencia energética debidamente registrado en el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios.
2. 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.

