
Nuevo procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Legal flash Real Estate

Junio de 2021



Se ha publicado en el BOE el 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 ("[RD 390/2021](#)"), en vigor desde el 3 de junio de 2021.

El RD 390/2021 deroga y sustituye al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que regulaba la materia, transponiendo parcialmente lo dispuesto en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, e incorpora novedades en el contenido y procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y la aprobación de la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética.

Aspectos destacados

- Se amplía el parque de edificios obligados a disponer de una certificación de eficiencia energética.
- Se fijan las condiciones para obtener la etiqueta de eficiencia energética.
- Se reduce el periodo de validez de los certificados de peor calificación energética.



Edificios que requieren certificación de eficiencia energética

- **Ampliación del parque de edificios obligados:** el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios se aplicará a:
 - Edificios de nueva construcción.
 - Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.
 - Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública con una superficie útil total superior a 250 m².
 - Edificios o partes de edificios en los que se realicen determinadas reformas o ampliaciones: (i) que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas; (ii) con intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio, o (iii) incremento de 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.
 - Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a determinados usos, y entre ellos, administrativo, sanitario, comercial, hoteles, apartamentos turísticos y similares, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, y deportivo.
 - Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE) o inspección equivalente.

- **Excepciones:** se excluyen del ámbito de aplicación, con determinadas condiciones:
 - Edificios protegidos oficialmente.
 - Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
 - Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de ellos, de baja demanda energética.



- Edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios que se compren para su demolición o para la realización de determinadas reformas o ampliaciones definida en la propia norma.

Condiciones para la certificación de la eficiencia energética

- > **Obligaciones del promotor o propietario:** El promotor o propietario del edificio o de parte de él, 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 el RD 390/2021. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. La obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no se aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.
- > **Visita del técnico:** Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de tres meses antes de la emisión del certificado, para toma de datos, pruebas y comprobaciones necesarias.
- > **Registro del certificado:** El certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico, deben presentarse por el promotor, propietario, o la persona autorizada por ellos, 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.
- > **Plazo para la presentación del certificado:** Será el establecido por la comunidad autónoma donde se ubique el edificio o, en su defecto, de un mes desde su emisión.
- > **Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico:** Se crea, en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico con objeto de disponer de información estadística sobre el estado de calificación energética del parque edificatorio.
- > **Contenido de la Certificación de eficiencia energética.** La certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos: (i) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio; (ii) Etiqueta de Eficiencia Energética; (iii)



Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML); (iv) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados; (v) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio, y (vi) Recomendaciones de uso para el usuario.

- > **Certificación de la eficiencia energética de proyecto y de obra terminada:** La certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción y de edificios en los que se realicen determinadas reformas o ampliaciones (que requieran proyecto de instalaciones térmicas, con intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica o que supongan un incremento de 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), constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética de proyecto y la certificación de eficiencia energética de obra terminada. Ambos certificados serán suscritos por un técnico competente.
- > **Certificación de eficiencia energética de un edificio existente:** La certificación de eficiencia energética de los edificios existentes consta de una única fase, y el certificado será suscrito por un técnico competente.
- > **Partes de un edificio:** Para las partes de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente situados en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o, alternativamente, en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio con las mismas características energéticas. Los locales destinados a uso independiente que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente se deben certificar antes de la apertura del local. En el caso de que el uso del local tenga carácter industrial no será obligatoria la certificación.



Validez y renovación del certificado

- **Validez:** 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.
- **Renovación:** 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.
- **Obligaciones del propietario del edificio:** El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado. 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.

Etiqueta de eficiencia energética

- **Etiqueta de eficiencia energética:** 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.
- **Obligación de inclusión en ofertas o promociones:** La etiqueta de eficiencia energética se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o de parte de él. Deberá figurar si se refiere al certificado de eficiencia energética de proyecto, de obra terminada o de edificio existente.
- **Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios.** Todos los edificios o partes de ellos pertenecientes u ocupados por una Administración Pública con una superficie útil total superior a 250 m², o que tengan una superficie útil total superior a 500 m² destinados a determinados usos, y entre ellos, administrativo, sanitario, comercial, hoteles, apartamentos turísticos y similares, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, y deportivo, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público. Para el resto de los casos, la exhibición pública de la etiqueta será voluntaria, y de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la comunidad autónoma.



- **Obligación en supuestos de venta o alquiler:**
 - **Edificios nuevos y reformas o ampliaciones de edificios existentes:** Cuando se proceda a la venta o alquiler antes de la finalización de la obra, el vendedor o arrendador facilitará la etiqueta de eficiencia energética de proyecto. Asimismo, facilitará el certificado de eficiencia energética de obra terminada cuando se finalice la obra y este se expida.
 - **Compraventa de totalidad o parte de edificio existente:** Se anejará al contrato de compraventa una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética.
 - **Arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio:** Se anejará al contrato una copia de la etiqueta de eficiencia energética y se entregará al arrendatario una copia del documento de Recomendaciones de uso para el usuario.
 - **Publicidad:** Toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información sobre la venta o alquiler de un edificio o de parte de él, ya sea en agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similares, estará obligada a incluir la información relativa a su calificación de eficiencia energética.

Régimen sancionador

- **Control:** Las comunidades autónomas establecerán sistemas de control independiente de los certificados de eficiencia energética mediante métodos de muestreo.
- **Inspección:** El órgano competente de la comunidad autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.
- **Régimen sancionador:** El incumplimiento de lo dispuesto en el RD 390/2021 podrá ser sancionado conforme a lo dispuesto en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y, en su caso, en Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.



Entrada en vigor

- **Entrada en vigor:** EL RD 390/2021 entró en vigor el 3 de junio de 2021.

- **Plazo para cumplimiento de determinadas obligaciones.** Las siguientes obligaciones deben cumplirse antes del 3 de junio de 2022:
 - Las obligaciones de obtener el certificado en los siguientes supuestos de edificios o partes de edificios: (i) aquellos en que se realicen determinadas reformas o ampliaciones nueva construcción; (ii) aquellos con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a determinados usos, y entre ellos, administrativo, sanitario, comercial, hoteles, apartamentos turísticos y similares, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, y deportivo, y (iii) los que tengan que realizar obligatoriamente la ITE o inspección equivalente.

 - Las obligaciones de exhibir la etiqueta de eficiencia energética para edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a determinados usos, y entre ellos, administrativo, sanitario, comercial, hoteles, apartamentos turísticos y similares, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, y deportivo.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2021 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas