

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

Resumen de los aspectos más destacados

Antecedentes

Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002 sobre Eficiencia Energética de los Edificios, transpuesta parcialmente a la legislación española mediante el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprobó el Procedimiento Básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de transposición la certificación energética relativa a edificios existentes.

Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios → Modifica y deroga a la Directiva 2002/91/CE.

Real Decreto 235/2013

Transpone parcialmente a la legislación española, la Directiva 2010/31/UE, en lo relativo a la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios (Nuevos y Existentes)

Refunde el Real Decreto 47/2007, incorporando el Procedimiento básico para la certificación de edificios existentes

Entrada en Vigor → 14 de abril de 2013

ARTÍCULO ÚNICO. Aprobación del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.

- Se aprueba el **Procedimiento Básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios**, cuyo texto se incorpora en este Real Decreto.
- Se establece que, cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar y, en su caso, entregar al comprador o nuevo arrendatario potencial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Certificaciones de edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas.

Los certificados, controles externos y la inspección de los citados edificios podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas Administraciones Públicas.

Segunda.- Edificios de consumo de energía casi nulo.

- ✓ Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo.
- ✓ Todos los edificios nuevos cuya construcción se inicie a partir del 31 de diciembre de 2018, *que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública*, serán edificios de consumo de energía casi nulo.

Tercera.- Comisión Asesora para la certificación energética de edificios. La Comisión Asesora, creada por el artículo 14 del Procedimiento Básico para la *Certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción*, aprobado por el Real Decreto 47/2007, seguirá existiendo, quedando regulados su objeto, funciones, composición y organización en los artículos 15 a 17 del Procedimiento Básico que se aprueba en este Real Decreto 235/2013.

Disposición Adicional Cuarta.- Otros técnicos habilitados.

Las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados de eficiencia energética, así como los medios de acreditación se determinarán mediante orden conjunta de los titulares de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y los de Fomento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Adaptación al Procedimiento

Antes del 1 de junio de 2013, el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), pondrá a disposición del público los *programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existente*. Estos programas serán de aplicación en todo el territorio nacional y tendrán la consideración de documento reconocido.

La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, *será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de 1 de junio de 2103*.

Segunda.- Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios de pública concurrencia

- *Los edificios o partes de edificios existentes, ocupados por una autoridad pública, que sean frecuentados habitualmente por el público*, deberán obtener un certificado de eficiencia energética y tendrán la obligación de exhibir su etiqueta de eficiencia energética a partir del:
 - 1 de junio de 2013, cuando su superficie útil total sea superior a 500 m²
 - 9 de julio de 2015, cuando su superficie útil total sea superior a 250 m²
 - 31 de diciembre de 2015, cuando su superficie útil total sea superior a 250 m² y esté en régimen de arrendamiento.
- *Los edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público*, con una superficie útil total superior a 500 m², cuando les sea exigible su obtención, tendrán la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en lugar destacado y bien visible, a partir del:
 - 1 de junio de 2013.

Tercera.- Registro de los certificados de eficiencia energética

A la entrada en vigor de este Real Decreto el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, habilitará el **Registro de Certificaciones en su ámbito territorial**. Este Registro:

- ✓ permitirá realizar las labores de inspección y control técnico y administrativo.
- ✓ pondrá 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 los ciudadanos para obtener información sobre los certificados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Queda derogado el Real Decreto 47/2007, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia

Energética de los Edificios

Objeto.- El objeto de este procedimiento es:

- ✓ Establecer las condiciones técnicas y administrativas para realizar las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios.
- ✓ Aprobar la etiqueta de eficiencia energética como distintivo común en todo el territorio nacional.

Finalidad.- Promover la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un *certificado de eficiencia energética* que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Definiciones de Interés

- ***Calificación de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo.-*** Expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al Procedimiento Básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.
- ***Certificación de eficiencia energética del edificio terminado o de parte del mismo.-*** Proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado o parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- ***Certificación de eficiencia energética de edificio existente o de parte del mismo.-*** Proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida con los datos calculados o medidos del edificio existente o de parte del

mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio existente.

- **Etiqueta de eficiencia energética.**- Distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.

Ámbito de aplicación del procedimiento básico

- a) Edificios de nueva construcción
- b) Edificios o parte de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no se disponga de un certificado en vigor
- c) Edificios o parte de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

Documentos reconocidos

Se crean los denominados *documentos reconocidos* para la certificación de eficiencia energética, que se definen como *documentos técnicos, sin carácter reglamentario, que cuenten con el reconocimiento conjunto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.*

En el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y adscrito a la Secretaría de Estado de Energía, se crea el *Registro general de documentos reconocidos* para la certificación de eficiencia energética, que tendrá carácter público e informativo.

Calificación de la eficiencia energética de un edificio

Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro General correspondiente.

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 el Real Decreto y de conservar la correspondiente documentación.
- La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia.
- El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.
- Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento.

Contenido del Certificado de eficiencia energética

El certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo contendrá, entre otros aspectos, la siguiente información:

- Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral.
- Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- Descripción de las características energéticas del edificio.
- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de parte de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes.
- Etc.

Certificación de la eficiencia energética de un edificio de NUEVA CONSTRUCCIÓN

La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases:

- Certificación de eficiencia energética del proyecto
- Certificación energética del edificio terminado

Certificación de eficiencia energética de un edificio EXISTENTE

El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnico competente, que será elegido libremente por la propiedad del edificio.

Control de los certificados de eficiencia energética

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios establecerá y aplicará un sistema de control *independiente* de los certificados de eficiencia energética.

El control se realizará sobre una selección al azar de, al menos, una proporción estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente.

Validez, Renovación y actualización del certificado de eficiencia energética

- El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años.
- El órgano competente de la Comunidad Autónoma 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 y podrá proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones que puedan modificar dicho certificado.

Etiqueta de eficiencia energética

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la *etiqueta de eficiencia energética*.

La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.

Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios

Es obligatorio exhibir la etiqueta de eficiencia energética, en lugar destacado y bien visible, en:

- 1.- Edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m², cuando les sea exigible su obtención.
- 2.- Edificios o partes de los mismos ocupados por las autoridades públicas y que sean frecuentados habitualmente por el público con una superficie útil total superior a 250 m², según calendario establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto.

Información sobre el certificado de eficiencia energética

- Cuando un edificio se venda o se alquile antes de su construcción, debe de facilitarse, por parte del vendedor o el arrendador, la calificación energética del proyecto, expidiéndose el certificado del edificio construido una vez terminado el proyecto.
- Cuando se produzca una compraventa, bien de la totalidad o de parte de un edificio existente, deberá ponerse a disposición del adquirente el certificado de eficiencia energética. En el caso de arrendamiento bastará con la exhibición del certificado y la puesta a disposición del arrendatario de una copia del mismo.

Real Decreto 235/2013 (Texto completo): <http://www.afec.es/es/legislacion/real-decreto-235-2013.pdf>