

## COMENTARIOS A LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS por el

### Proyecto de RD de modificación del RD 235/2013 de procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A continuación se indican las consideraciones que nos ha parecido conveniente realizar al texto propuesto. Siguiendo las indicaciones para su presentación, los comentarios se estructuran siguiendo la siguiente estructura:

- General
- Exposición de motivos
- Artículo único. Uno
- Artículo único. Dos
- Disposición transitoria única
- Disposición final primera
- Disposición final segunda
- Disposición final tercera

Para facilitar la lectura comparada de los textos del RD 235/2013 vigente, del texto propuesto y de las consideraciones, se utilizan los siguientes colores:

- **color negro** del texto base de la elaboración del informe, **comentarios y sugerencias asesorArq**
  - **color verde** para el **texto que modifica** al actualmente en vigor
  - **color azul** para el **texto de la norma actual**
-

## GENERAL

El apartado de generalidades que introduce al real decreto hace referencia al **objeto de la modificación** y se indican las **cuestiones objeto de modificación** y hace referencia al **procedimiento de audiencia pública** que se inicia con la publicación del Proyecto de RD.

En relación a la relación de cuestiones que son objeto de modificación, debería hacerse una redacción más completa, de forma similar a lo que indicamos a continuación en cada uno de los puntos del proyecto de real decreto, de forma que se anunciara, de forma clara el alcance de las modificaciones propuestas. Entendemos que este documento introducirá el texto refundido de ambos Reales Decretos (el RD253/2013 y el de su modificación) por lo que sería en este apartado donde únicamente se referirían las modificaciones realizadas.

Se transcribe a continuación el texto propuesto para el apartado introductorio en el Proyecto de RD:

- *El 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, traspuso parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, con la incorporación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.*
- *Con el **objeto** de garantizar las obligaciones sustantivas de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, respecto a la certificación de eficiencia energética de los edificios se considera necesario modificar el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en lo relativo a las **exclusiones del ámbito de aplicación**.*
  - *A estos efectos, se modifican los epígrafes a) y d) del artículo 2.2 del procedimiento básico para la certificación.*
  - *Por otra parte se modifica la disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.*
- *Así mismo, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, el proyecto de real decreto ha sido sometido al procedimiento de información pública y al trámite de audiencia de los organismos afectados.*
- *En su virtud, a propuesta del Ministro de Industria, Energía y Turismo y de la Ministra de Fomento, oído / de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ..... DISPONGO*

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

No hay, dentro del texto del Proyecto de Real Decreto, un apartado específico con este título, por lo que entendemos que las consideraciones deben referirse al objeto indicado en el apartado anterior:

- *Con el **objeto de garantizar las obligaciones sustantivas de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, respecto a la certificación de eficiencia energética de los edificios se considera necesario modificar el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en lo relativo a las **exclusiones del ámbito de aplicación.*****

## ARTÍCULO ÚNICO. UNO

Si bien se mantiene la fecha del 31 de diciembre de 2020 para que los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo, se modifica la condición que los edificios cuya construcción se inicie a partir del 31 de diciembre de 2018 pasando a exigir que a más tardar en esa fecha, los **edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública, sean edificios de consumo de energía casi nulo.**

A continuación se transcribe el **texto que sustituye al actualmente en vigor, en color verde**, y, en **azul**, el texto de la norma actual:

Uno. Se modifica la disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril que queda redactada en los siguientes términos:

### ***“Disposición adicional segunda. Edificios de consumo de energía casi nulo.***

1. *A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo.*
2. **Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública, serán edificios de consumo de energía casi nulo a más tardar el 31 de diciembre de 2018.**
3. *Los requisitos mínimos que deben satisfacer esos edificios serán los que en cada momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.*

**Disposición adicional segunda. Edificios de consumo de energía casi nulo.**

1. *Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo. Los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.*
2. ~~*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.*~~

**ARTÍCULO ÚNICO. DOS**

Se introduce la aclaración de que únicamente en el caso de que las actuaciones de **mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspectos** los edificios protegidos oficialmente de manera integral se excluyan del ámbito de aplicación del CEEE.

Así mismo, sólo se excluirán ciertas partes de edificios *industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos*, **cuando éstas partes tengan baja demanda energética.**

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 2, del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que queda redactado del siguiente modo:

***“Se excluyen del ámbito de aplicación:***

- *a) Edificios protegidos oficialmente de manera integral 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.***
- *b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.*
- *c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.*
- *d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres y procesos industriales, de la defensa y agrícolas, **cuando ésta tenga baja demanda energética.***
- *e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.*
- *f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.*
- *g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.”*

**Se excluyen del ámbito de aplicación:**

- a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
- e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

En el proyecto de RD se propone una única Disposición transitoria que sustituya a las 3 disposiciones transitorias actuales y que, en su momento, anunciaban la adaptación al procedimiento de los edificios existentes, el desarrollo de un plan de formación y otras disposiciones como la habilitación de los registros de certificados en las CCAA que, al haber sido ya ejecutadas, no tiene sentido que se anuncien en un texto publicado posteriormente a estas acciones.

Se mantienen, sin embargo, las disposiciones que establecen la obligación de exhibir la etiqueta con la calificación de la eficiencia energética en ciertos edificios y la exigencia de mostrar el CEEE a compradores y arrendadores,

**Disposición transitoria única. Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios protegidos oficialmente.**

- **La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de los edificios protegidos oficialmente que no estén excluidos por el artículo 2, punto 2, letra a), será exigible para los **contratos de compraventa o arrendamiento** celebrados una vez transcurrido el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente real decreto.**
- **Los edificios protegidos oficialmente ocupados por una autoridad pública a los que se refiere el artículo 2, punto 1, letra c) del procedimiento básico aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que no estén excluidos por el artículo 2, punto 2, letra a), deberán**

*obtener un certificado de eficiencia energética y tendrán la obligación de exhibir su etiqueta de eficiencia energética una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente real decreto.*

- *Los edificios protegidos oficialmente a los que se refiere el artículo 13, apartado 1, del procedimiento básico, que no estén excluidos por el artículo 2, punto 2, letra a), tendrán obligación de exhibir su etiqueta de eficiencia energética una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente real decreto.*

#### **Disposición transitoria primera. Adaptación al procedimiento.**

- *Como complemento de los procedimientos y programas ya aprobados como documentos reconocidos para la calificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, con anterioridad a 1 de junio de 2013, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) pondrá a disposición del público los **programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes**, que serán de aplicación en todo el territorio nacional y que tendrán la consideración de documento reconocido y, por otra parte, se procederá a desarrollar un plan de formación e información a los sectores afectados por la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes. 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 dicha fecha.*

#### **Disposición transitoria segunda. Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios de pública concurrencia.**

- *1. Los edificios o unidades de edificios existentes ocupados por una autoridad pública a los que se refiere el artículo 2.1.d) del Procedimiento básico aprobado por este real decreto deberán obtener un certificado de eficiencia energética y tendrán la obligación de exhibir su etiqueta de eficiencia energética a partir de la fecha establecida en la disposición transitoria primera cuando su superficie útil total sea superior a 500 m<sup>2</sup> y desde el 9 de julio de 2015 cuando su superficie útil total sea superior a 250 m<sup>2</sup>, y desde el 31 de diciembre de 2015, cuando su superficie útil total sea superior a 250 m<sup>2</sup> y esté en régimen de arrendamiento.*
- *2. Los edificios o unidades de edificios a los que se refiere el artículo 13, apartado 1, del Procedimiento básico, tendrán obligación de exhibir su etiqueta de eficiencia energética a partir de la fecha prevista en la disposición transitoria primera.*

**Disposición transitoria tercera. Registro de los certificados de eficiencia energética.**

- 1. 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** al que se refiere el apartado 6 del artículo 5, con el fin de dar cumplimiento a las exigencias de información que establece la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.
  - El registro permitirá realizar las labores de inspección y control técnico y administrativo recogidas en los artículos 9 y 10 del Procedimiento básico. Asimismo 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 la información sobre los certificados a los ciudadanos.
  - En el tratamiento y publicidad de los datos de carácter personal de los expertos personas físicas habrán de observarse las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.
- 2. En un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma:
  - a) Establecerá un inventario de los certificados registrados desde la entrada en vigor del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.
  - b) Informará a los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, de los extremos a los que se refiere el párrafo a) anterior y a partir de esa fecha periódicamente cada seis meses facilitará una estadística de los certificados registrados y de las inspecciones realizadas y sus resultados, dentro de su ámbito territorial.

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

El texto de la Disposición final primera se modifica anunciando que se ha completado la incorporación al derecho español de la regulación europea sobre la certificación de la eficiencia energética de edificios prevista en la Directiva 2010/31/UE.

### **Disposición final primera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.**

- *Mediante este real decreto se completa la incorporación al derecho español de la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios prevista en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.*

### **Disposición final primera. 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 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.*

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

El texto de la Disposición final segunda no se modifica.

### **Disposición final segunda. Título competencial.**

- *Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas, 13.ª, 23.ª y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético.*

### **Disposición final segunda. Título competencial.**

- *Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas, 13.ª, 23.ª y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético.*

## DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

- Se elimina la actual disposición final tercera que hace referencia a las disposiciones que debía dictar el Ministerio de Industria para el desarrollo del RD 235/2013 al haberse completado el desarrollo del mismo. La disposición final cuarta relativa a la entrada en vigor pasa a ser, por tanto la disposición final tercera.

### *Disposición final tercera. Entrada en vigor.*

- *El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».*

### ~~*Disposición final tercera. Desarrollo y aplicación.*~~

- ~~*Por los Ministros de Industria, Energía y Turismo y de Fomento se dictarán conjunta o separadamente, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones que exijan el desarrollo y aplicación de este real decreto.*~~

### *Disposición final cuarta. Entrada en vigor.*

- *El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».*

De forma similar a recientes modificaciones normativas propuestas, **el objeto de las modificaciones** es el de adaptar el texto del actual RD 235/2013 dando cumplimiento a la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19-5-2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y converger con el procedimiento para la certificación energética de edificios definido en el Documento Reconocido de “Condiciones técnicas de los procedimientos para la evaluación de la eficiencia energética de los edificios”.

Sin embargo, creemos que debería **aprovecharse la oportunidad para revisar algunos aspectos del actual RD 235/2013 que están generando confusión**, como es el caso de las **titulaciones habilitantes** para la calificación de la eficiencia energética de los edificios, y que está dando lugar a la emisión de certificados automáticos con muy poco rigor. Esta falta de rigor se traslada a la sociedad y está dando lugar a un rechazo generalizado al procedimiento por considerarlo un mero trámite, un tasa, que en realidad no sirve para el fin para el que fue concebido.

15 de julio de 2016

**Susana Rodríguez Carballido**

Arquitecta. Especialista en Instalaciones e Eficiencia Energética