



---

## 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

---

### 1. OBJETIVO DEL RD

- Aprobación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- El objetivo principal de este real decreto es la **transposición parcial 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.
- **El plazo para la transposición expiró el 10 de marzo de 2020**, con carta de emplazamiento recibida el 27 de mayo.
- Se incluyen mejoras respecto al Real Decreto 235/2013:
  - ✓ Se **amplía el parque de edificios certificados**
  - ✓ Se da mayor **visibilidad a la etiqueta energética** y se incluyen medidas encaminadas a mejorar la calidad de los certificados
  - ✓ Se especifica la **obligación de los agentes inmobiliarios** de utilizar la etiqueta energética.
  - ✓ **El certificado como herramienta esencial para la implementación técnica de los componentes 2 y 11 del PRTR**, ya que se exigirá como un requisito básico de evaluación en la mejora de la eficiencia energética del edificio.
  - ✓ La información que proporciona el certificado **permitirá que la inversión económica en eficiencia energética sea inteligente**, mejorando el proceso de toma de decisiones en la rehabilitación energética e integral de los edificios.

### 2. CONTENIDO DEL REAL DECRETO

- Promoción de la eficiencia energética en los edificios en el sector de la edificación y transparencia en la información proporcionada a los compradores y usuarios, en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un **certificado de eficiencia energética**.



**CONOCIMIENTO  
DEL CONSUMO:**

Facilitar al comprador o usuario del edificio, vivienda o local, información clara sobre el consumo energético de este, con lo que se pretende que la eficiencia energética se convierta en una de las características clave a la hora de seleccionar un inmueble.

*El certificado es una herramienta para que el usuario pueda valorar y comparar las prestaciones de los inmuebles mediante datos objetivos.*

**PROMOVER LA  
EFICIENCIA  
ENERGÉTICA**

Promover la implementación de medidas de mejora de la eficiencia energética de dichos edificios que sean viables técnica y económicamente.

*El propietario del edificio tendrá conocimiento de una serie de medidas de ahorro y eficiencia energética que es posible acometer en su edificio, y dispondrá de una estimación del potencial de ahorro del mismo si se llegaran a implementar, así como de su coste y también una estimación del plazo de recuperación de estas inversiones.*

▪ **Ámbito de aplicación:**

- ✓ Edificios de nueva construcción
- ✓ Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario
- ✓ Edificios o partes de edificios en los que una administración pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>
- ✓ Edificios con una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> destinados a determinados usos de tipo terciario
- ✓ Edificios con reformas significativas
- ✓ Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE)

**3. PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DEL 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.**

- Se incluye un nuevo artículo que regula que los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética en la reforma de edificios, estén ligados a una mejora efectiva de la eficiencia energética:
  - ✓ **Introduce mayor certidumbre en el mercado y da soporte a la Componente 2 del PRTR**, relativo al plan de rehabilitación y regeneración urbana, **con la intención de monetizar el ahorro en eficiencia energética.**
  - ✓ Implica un **elemento dinamizador de la demanda**, haciendo atractiva la inversión económica en eficiencia energética. El nuevo certificado **valora el activo (edificio)**, sus posibilidades de mejora y tiempos de recuperación de la inversión
  - ✓ Coherente con los principios de la **Renovation wave**



02/06/21

- Adaptación de las bases de datos de registro de los certificados de eficiencia energética para que permitan la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado de los edificios:
  - ✓ Estas **bases de datos son gestionadas por las CCAA** que deberán actualizar sus sistemas en 12 meses.
  - ✓ Adicionalmente, se crea un **Registro Administrativo Centralizado en MITECO** de informes de evaluación energética de los edificios a partir de las bases de datos de las CCAA para la gestión y seguimiento de dicha información.
  - ✓ Con esta medida, se **asegura la digitalización de la valiosa información que contienen los certificados**, y se crea una base de datos homogénea y centralizada, que será de gran utilidad para concretar los planes de acción que se pondrán en marcha para conseguir los objetivos del PNIEC, la ERESEE y la Componente 2 y 11 del PRTR.
  
- **Ampliación del parque de edificios obligados a disponer de certificado de eficiencia.**
  - ✓ Edificios con una **superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> destinados a determinados usos** (administrativo, sanitario, comercial, residencial público, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, transporte, deportivo).

Dando así una gran **visibilidad a la etiqueta entre el público en general**, que comenzará a normalizar su información y a interiorizar su uso en la toma de decisiones.
  - ✓ Edificios pertenecientes u ocupados por una administración pública con una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>, independientemente de que sean frecuentados habitualmente por el público.

Esta medida va más allá de lo exigido por la Directiva 2010/31/UE, relativa a la eficiencia energética de los edificios, **consiguiendo que la administración pública española ejerza una función ejemplarizante en este sentido.**
  - ✓ Se elimina la excepción para edificios cuyo uso sea inferior a 4 meses al año, cuando entren en los supuestos para la certificación (por ejemplo, venta o alquiler).
  - ✓ Modificación importante en el edificio que repercute en su rendimiento energético de forma significativa, para hacerlo coherente con el Código Técnico de Edificación y el Reglamento para Instalaciones Térmicas de Edificios.

Mediante este cambio, se consigue que las rehabilitaciones energéticas que se llevarán a cabo durante los próximos años, con el impulso de la Componente 2 y 11 del PRTR, contarán con un certificado de eficiencia energética de proyecto, y, por tanto, **contarán con un estudio energético pormenorizado y optimizado.**
  - ✓ Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE).

**Se identifica la ITE como un “trigger point” para la toma de decisiones en materia de rehabilitación**, y por tanto se incluye la obligatoriedad de realizar la certificación energética para impulsar que la rehabilitación sea energética.
  
- **Mejoras en el procedimiento para aumentar la calidad de los certificados y fomentar la eficiencia energética.**



02/06/21

- ✓ La obligación del **técnico competente de realizar, al menos, una visita al inmueble**. Este no era un requisito reglado, por lo que no había impedimento en que el certificado se realizara sin comprobación real de la situación.
- ✓ **Se modifica el procedimiento de certificación en reformas importantes y las ampliaciones**, distinguiendo entre certificación de la eficiencia energética de proyecto y certificación energética de obra terminada.
- ✓ **Se reduce la validez de los certificados con peor calificación energética**, calificación G, de 10 a 5 años.
- ✓ Obligación de incluir medidas de mejora en los certificados con una estimación de **los plazos de recuperación de la inversión**.
- ✓ **La obligación para particulares y empresas de mostrar la calificación energética en la publicidad de venta o alquiler**.
- ✓ **Compromiso de revisar, en un plazo de 18 meses, la figura del técnico competente** para la certificación energética de edificios, con el objetivo de aumentar la calidad de los certificados.
- **Modificación de otros Reales Decretos.**
  - ✓ Se modifica el **Real Decreto 56/2016**, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo **referente a auditorías energéticas**, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, para incluir específicamente:
    - La necesaria inspección de las auditorías energéticas realizadas por auditores internos para controlar la calidad de estas auditorías.
    - Modificar el contenido del modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética, incluyendo mayor detalle en la información de la empresa, en especial, de los ahorros identificados y de las medidas efectivamente implementadas y que son resultado de las auditorías energéticas realizadas previamente.
  - ✓ Se modifica el **Real Decreto 178/2021**, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba **el Reglamento de Instalaciones Térmicas** en los Edificios, para corregir un error arrastrado de la redacción original del Real Decreto 1027/2007, y que podría dificultar la instalación de, entre otros, las calderas de biomasa