



## **REAL DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES**

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios. De esta forma se podrá valorar y comparar su eficiencia energética, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

Debe fomentarse entre el público la difusión de esta información y en particular en el caso de las viviendas, que constituyen un producto de uso ordinario y generalizado, siguiendo las directrices del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otra leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, que establece el derecho de los consumidores y usuarios a la información correcta sobre los diferentes productos puestos a disposición en el mercado, a fin de facilitar el necesario conocimiento sobre su adecuado uso, consumo y disfrute.

Este real decreto completa la transposición de la Directiva 2002/91/CE, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios y complementa al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. A diferencia del anterior, que estaba dirigido a los edificios de nueva construcción y a los edificios existentes que sean objeto de modificaciones, reformas o rehabilitaciones y que tengan una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> y en los que se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos, el ámbito de aplicación de este nuevo real decreto obliga a que todos los edificios existentes, cuando se vendan o se arrienden, dispongan de un certificado de eficiencia energética.

Como necesaria base legal de esta nueva regulación sobre los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden. De la misma manera, en la disposición final quincuagésima primera de esta misma ley se autoriza al Gobierno



para la aprobación, en el plazo de seis meses, del procedimiento básico de certificación energética en edificios existentes establecida en el artículo 83, determinando que en dicho desarrollo reglamentario se incorporen, como mínimo, los supuestos de excepción y los sistemas de certificación previstos en los artículos 4 y 7, respectivamente, de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Por otra parte, se encomienda a la actual Comisión asesora para la certificación energética de edificios, creada en virtud del artículo 14 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, aprobado por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, velar asimismo por el mantenimiento y actualización del Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que corresponden al Estado sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre protección del medio ambiente y sobre bases del régimen minero y energético.

Esta disposición general ha sido sometida al procedimiento de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y de reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva 98/34/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 22 de junio, modificada por la Directiva 98/48/CE de 20 de julio, así como en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, que incorpora estas Directivas al ordenamiento jurídico español.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, se ha oído a las asociaciones profesionales y a los sectores afectados, así como, por otra parte, se ha consultado a las Comunidades Autónomas.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Industria, Energía y Turismo y de la Ministra de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día

## **DISPONGO:**

**Artículo único.** *Aprobación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes.*

Se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes, cuyo texto se inserta a continuación.

**Disposición transitoria única.** *Elaboración del certificado*

Con anterioridad a 1 de enero 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 certificación 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 la formación del personal técnico cualificado para realizar las labores necesarias para efectuar dicha certificación. La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento, total o parcial, celebrados a partir de dicha fecha.

**Disposición adicional única.** *Control e inspección de edificios afectos a la Defensa Nacional.*

En los edificios existentes afectos a la Defensa Nacional, la aplicación de los controles externos o inspecciones a los que se refieren los artículos 6 y 7 del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, se realizará por los propios servicios técnicos del Ministerio de Defensa.

**Disposición final primera.** *Modificación del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.*

El Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, queda modificado como sigue:

Uno. Se añaden tres nuevos párrafos al apartado 3 del artículo 1 con la siguiente redacción:

«i) *Potencia nominal térmica instalada:* potencia máxima que, según determine y garantice el fabricante, puede suministrar un equipo en funcionamiento continuo, ajustándose a los rendimientos declarados por el fabricante. A efectos de su determinación, cuando en un mismo edificio existan múltiples generadores de calor, frío o de ambos tipos, ésta potencia se obtendrá como la suma de las potencias de los generadores de calor o de frío necesarios para cubrir el servicio, sin considerar en esta suma la instalación solar térmica.

j) *Instalaciones centralizadas:* aquellas en las que la producción de calor ó frío es única para todo el edificio, realizándose su distribución desde la central generadora a las correspondientes viviendas y/o locales por medio de fluidos térmicos.»

k) *Edificio:* una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

Dos. Se modifica el párrafo a) del artículo 14, que queda redactado de la siguiente forma:



«a) Velar por el mantenimiento y actualización de los procedimientos básicos de certificación de eficiencia energética de edificios nuevos y de edificios existentes.»

**Disposición final segunda. Título competencial.**

Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas 13ª, 23ª y 25ª 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. 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.**

Este real decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid,

EL MINISTRO DE INDUSTRIA,  
ENERGIA Y TURISMO

LA MINISTRA DE FOMENTO

José Manuel Soria López

Ana María Pastor Julián.



## PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

### *Índice*

#### *Capítulo I.- Disposiciones generales*

Artículo 1. Objeto y definiciones

*Artículo 2. Ámbito de aplicación.*

Artículo 3. Documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.

#### *Capítulo II.- Condiciones técnicas y administrativas*

Artículo 4. Calificación de eficiencia energética de un edificio.

Artículo 5. Certificación de eficiencia energética de un edificio.

Artículo 6. Control externo.

Artículo 7. Inspección.

Artículo 8. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.

#### *Capítulo III.- Etiqueta de eficiencia energética*

Artículo 9. Etiqueta de eficiencia energética.

Artículo 10. Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.

Artículo 11. Información sobre el certificado de eficiencia energética



## **CAPÍTULO I**

### *Disposiciones generales*

#### **Artículo 1. Objeto y definiciones**

Constituye el objeto de este Procedimiento básico el establecimiento de las condiciones para la realización de certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes que sean objeto de compra, venta o arrendamiento, con el fin de promover edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía mediante la información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y usuarios sobre sus características energéticas, en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

A efectos del presente procedimiento básico, son válidas las definiciones del artículo 1.3 del Real Decreto 47/2007, de 19 de marzo, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. Este Procedimiento básico es de aplicación a todos los edificios existentes, que a su entrada en vigor no dispongan de un certificado de eficiencia energética, cuando sean objeto de contrato de compraventa o de arrendamiento.
2. Los edificios existentes que sean objeto de contrato de compraventa o de arrendamiento deben disponer de un certificado de eficiencia energética obtenido de acuerdo con el Procedimiento básico que se aprueba en el artículo único.
3. Se excluyen del ámbito de aplicación:
  - a) aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
  - b) edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
  - c) edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
  - d) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
  - e) edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.



- f) edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- g) edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas
- h) Edificios que se compren para su demolición
- i) Los edificios de viviendas que sean objeto de un contrato de arrendamiento por un tiempo inferior a cuatro meses al año.

**Artículo 3.** *Documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.*

Con el fin de facilitar el cumplimiento de este Procedimiento básico, los documentos para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, que cuenten con el reconocimiento conjunto de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se registrarán en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, creado en el apartado 3 del artículo 3 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero. Asimismo, son aplicables los apartados 1 y 2 de ese mismo artículo.

## **CAPITULO II**

### *Condiciones técnicas y administrativas*

**Artículo 4.** *Calificación de eficiencia energética de un edificio.*

1. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de edificios existentes deben cumplir con la metodología de cálculo que figura en el anexo I del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con las adaptaciones que sean necesarias debido a las limitaciones y especificidades que presentan los edificios existentes en relación con su calificación energética respecto a los de nueva construcción.

2. La obtención de la calificación de eficiencia energética de un edificio existente se puede realizar mediante una de las dos opciones siguientes:

- a) La opción general, de carácter prestacional, a través de un programa informático que desarrolle la metodología de cálculo del anexo I del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, de una manera directa. Dentro de esta opción se puede utilizar:
  - i. El programa informático de referencia que tiene la consideración de documento reconocido, que será de aplicación en todo el territorio



nacional y cuya correcta aplicación es suficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Procedimiento básico. La versión oficial de este programa informático de referencia se denomina CALENER, disponible al público para su libre utilización.

ii. Un programa informático alternativo, que cumpla con las especificaciones técnicas de la metodología de cálculo, esté validado de acuerdo con lo que establece el anexo I del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y cuente con el reconocimiento de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, a propuesta de la Comisión asesora para la certificación energética de edificios. Los programas informáticos alternativos tendrán la consideración de documentos reconocidos y se inscribirán en el Registro referido en el artículo 3 de este Procedimiento básico.

b) La opción simplificada, de carácter prescriptivo, que desarrolla la metodología de cálculo del anexo I del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, de manera indirecta.

3. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de edificios existentes, tanto en su opción general como simplificada, deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro al que se refiere el artículo 3.

4. Cuando se utilicen componentes, estrategias, equipos y/o sistemas que no estén incluidos en los programas disponibles que siguen la opción general, para su consideración en la calificación energética, se hará uso del procedimiento establecido en el documento reconocido de aceptación de soluciones singulares y capacidades adicionales a los programas de referencia y alternativos de certificación de eficiencia energética de edificios.

#### **Artículo 5.** *Certificación de eficiencia energética de un edificio.*

1. La certificación de eficiencia energética de un edificio existente es el proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida con el edificio existente y que conduce a la expedición de un certificado de eficiencia energética del edificio existente.

2. El propietario del edificio completo, vivienda ó local destinado a uso independiente o de titularidad jurídica diferente será responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de la parte del mismo, según corresponda, en los casos en que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación.





3. Para las 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 bloque o alternativamente en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

4. El certificado de eficiencia energética dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supone en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

5. El certificado de eficiencia energética del edificio existente contendrá como mínimo la siguiente información:

- a) Identificación del edificio y, en su caso, de la parte del mismo que se certifica.
- b) Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 4 utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética. Se incluirá la siguiente información:
  - i. Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
  - ii. Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética que le era de aplicación en el momento de su construcción, en caso de existir.
  - iii. Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo, por el técnico certificador, durante la fase de calificación energética con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética.
- c) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética prevista en el artículo 9.
- d) Documento conteniendo un listado con un número suficiente de medidas, recomendadas por el técnico certificador, clasificadas en función de su viabilidad técnica, funcional y económica, así como por su repercusión energética, que permitan, en el caso de que el propietario del edificio decida acometer voluntariamente esas medidas, que la calificación energética obtenida mejore como mínimo un nivel en la escala de calificación energética, si la calificación de partida fuera la B, ó C o dos niveles, si la calificación de partida fuera D, E, F ó G.

6. El certificado de eficiencia energética será suscrito por técnicos que estén en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, elegidos libremente por la propiedad del edificio.



7. El certificado de eficiencia energética debe registrarse, por el propietario del edificio, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

8. Posteriormente, el certificado estará a disposición de las autoridades competentes que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporado al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio.

#### **Artículo 6. Control externo.**

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma establecerá, el alcance del control externo del proceso establecido en el artículo 5 y el procedimiento a seguir para realizarlo. Este control podrá realizarse por la propia Administración o mediante la colaboración de agentes autorizados para este fin.

2. Los agentes autorizados serán organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, para el ejercicio de su actividad en el campo reglamentario de la edificación, así como las entidades de control habilitadas para el campo reglamentario de las instalaciones térmicas, o técnicos independientes cualificados de acuerdo con el procedimiento y los requisitos de titulación, experiencia, formación específica en certificación de eficiencia energética y medios que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo sea diferente a la obtenida inicialmente, como resultado de diferencias con las especificaciones previstas, se le comunicará a la propiedad las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia, antes de proceder, en su caso, a la modificación de la calificación obtenida.

#### **Artículo 7. Inspección.**

El órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la certificación de eficiencia energética de edificios.

#### **Artículo 8. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.**

1. El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años.



2. El órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.

3. El propietario del edificio es 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

### **CAPÍTULO III**

#### *Etiqueta de eficiencia energética*

##### **Artículo 9.** *Etiqueta de eficiencia energética.*

En relación con la etiqueta energética se estará a lo dispuesto en los apartados 1, 3 y 4 del artículo 11 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

##### **Artículo 10.** *Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.*

1. Todos los edificios de titularidad pública o privada que presten servicios públicos a un número importante de personas y que, por consiguiente, sean frecuentados habitualmente por ellas, con una superficie útil total superior a 1.000 m<sup>2</sup>, exhibirán de forma obligatoria, en lugar destacado y claramente visible por el público, la etiqueta de eficiencia energética, cuando les sea exigible su obtención.

2. Dentro de la categoría anterior se considerarán comprendidos los edificios destinados a los siguientes usos: administrativo, sanitario, docente, comercial, cultural (destinado a restauración, espectáculos, reunión, deporte, esparcimiento, auditorios, juegos y similares), residencial público y de transporte de personas.

3. Para el resto de edificios 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.

##### **Artículo 11.** *Información sobre el certificado de eficiencia energética.*

1. La etiqueta de eficiencia energética debe ser incluida en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa, total o parcial, el certificado de eficiencia energética obtenido de acuerdo con el Procedimiento



básico que se aprueba en el artículo único será puesto a disposición del adquirente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento total o parcial del edificio existente, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

3. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará la modalidad de la inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios de viviendas en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.