



### NOVEDADES DEL REAL DECRETO 390/2021

El siguiente cuadro plasma las principales novedades que recoge el Real Decreto 390/2021, del 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y que sustituye al Real Decreto 235/2013.

Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art.2 u)	Definiciones. Técnico Competente	<p>Técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de cualquiera de los proyectos de edificación o para la dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la <b>Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación</b>, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética. Asimismo, se consideran competentes los técnicos que estén en posesión de alguna titulación universitaria que cuente con la habilitación para el ejercicio de las profesiones reguladas descritas en este apartado, en virtud de lo dispuesto en <b>el artículo 12.9 del Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre, por el que se establece la ordenación de las enseñanzas universitarias oficiales</b>.</p> <p>A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser considerado técnico competente, se aceptarán los documentos procedentes de otro Estado miembro de los que se desprenda que se cumplen tales requisitos, en los términos previstos en <b>el artículo 17.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio</b>.</p>	<p>Disposición final sexta. Revisión de la figura del técnico competente.</p> <p>En el plazo de <b>dieciocho meses</b> desde la entrada en vigor del presente real decreto se llevará a cabo una <b>modificación</b> del mismo <b>para adecuar la figura del técnico competente</b> a un modelo basado en los conocimientos y las cualificaciones profesionales necesarias para la elaboración de los certificados de eficiencia energética.</p>



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 3. 1a)	Ámbito de aplicación.	Edificios de nueva construcción	Incluye también los <b>lugares de culto, de usos religiosos y similares.</b> (excluido en el RD 235/2013. Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.)
Art. 3. 1b)	Ámbito de aplicación.	Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario	Incluidos también los <b>apartamentos turísticos:</b> (excluido en el RD 235/2013. 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.)
Art. 3. 1c)	Ámbito de aplicación. Administraciones Públicas	Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública, entendiéndose por esta última la definida en el <b>art. 2.3 de la Ley 39/2015</b> , de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con una superficie útil total de 250 m <sup>2</sup> . <b>Incluso los que no son frecuentados habitualmente por el público.</b>	Disposición adicional tercera. Obtención del certificado u obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.  Las obligaciones de obtener el certificado a las que se refieren los <b>artículos 3.1.c), 3.1.d), 3.1.e) y 3.1.f)</b> y de exhibir la etiqueta de eficiencia energética, a la que se refiere el <b>artículo 16.1</b> , deben cumplirse antes de <b>doce meses</b> desde la entrada en vigor de este real decreto.



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 3. 1d)	Ámbito de aplicación. Reformas de edificios	Edificios o partes de edificios en los que se realicen <b>reformas o ampliaciones</b> que cumplan alguno de los siguientes supuestos: <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas</b>, tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.</li><li>2. Intervención en <b>más del 25 %</b> de la superficie total <b>de la envolvente</b> térmica final del edificio.</li><li>3. <b>Ampliación</b> en la que se <b>incremente más de un 10 %</b> de la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la <b>superficie útil ampliada supere los 50 m<sup>2</sup></b>.</li></ol>	Disposición adicional tercera. Obtención del certificado u obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.  Las obligaciones de obtener el certificado a las que se refieren los <b>artículos 3.1.c), 3.1.d), 3.1.e) y 3.1.f)</b> y de exhibir la etiqueta de eficiencia energética, a la que se refiere el <b>artículo 16.1</b> , deben cumplirse antes de <b>doce meses</b> desde la entrada en vigor de este real decreto
Art. 3. 1e)	Ámbito de aplicación. Edificios con superficie total superior a 500 m <sup>2</sup>	Edificios o partes de edificios con una <b>superficie útil superior a 500 m<sup>2</sup></b> destinados a los siguientes usos: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Administrativo.</li><li>2. Sanitario.</li><li>3. Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.</li><li>4. Residencial público: hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos y similares.</li></ol>	



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
		<ul style="list-style-type: none"><li>5. Docente.</li><li>6. Cultural: teatros, cines, museos, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones, bibliotecas y similares.</li><li>7. Actividades recreativas: Casinos, salones recreativos, salas de fiesta, discotecas y similares.</li><li>8. Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.</li><li>9. Transporte de personas: Estaciones, aeropuertos y similares.</li><li>10. Deportivos: gimnasios, polideportivos y similares.</li><li>11. Lugares de culto, de usos religiosos y similares.</li></ul>	
Art. 3. 1f)	Ámbito de aplicación.	Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la <b>Inspección Técnica de Edificios</b> o inspección equivalente.	
Art. 6. 2	Certificación de la eficiencia energética de edificios. Procedimiento	Para el cálculo de indicadores de eficiencia energética se tomará en consideración únicamente los <b>espacios habitables del edificio</b> .	
Art. 6. 5	Certificación de la eficiencia energética de edificios. Procedimiento	Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos <b>una visita al inmueble</b> , con una antelación máxima de tres meses antes de la emisión del certificado, para realizar las tomas de datos pruebas y comprobaciones necesarias para la correcta realización del certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo.	Art. 8. 2g) <b>Fecha de la visita</b> del inmueble y <b>descripción de las pruebas</b> y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 6. 6	Certificación de la eficiencia energética de edificios. Registro	<p>Para que el certificado de eficiencia energética del edificio tenga validez legal tiene que estar <b>debidamente registrado</b>.</p> <p>El citado registro permitirá realizar las labores de control técnico y administrativo e inspección recogidas en los artículos 11 y 12. Asimismo, el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios podrá poner a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan servicios de expertos de este tipo y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos. Estos registros deberán incluir mención expresa de que la calificación energética podrá realizarse por técnico competentes o empresas incluida en los registros de los respectivos órganos competentes de otras comunidades autónomas.</p>	
Art. 6. 7	Certificación de la eficiencia energética de edificios. Registro	<p>Las bases de datos en las que se registran los certificados de eficiencia energética deben permitir la <b>recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado</b>, cumplimentándose estos campos cuando se registre un certificado desde la entrada en vigor de lo dispuesto en el presente real decreto.</p> <p>Estos datos estarán disponibles, previa solicitud, para el propietario del edificio. Los <b>datos agregados y anonimizados</b> cumpliendo con los requisitos de protección de datos nacionales y de la Unión Europea <b>estarán disponibles para uso estadístico y de investigación</b>.</p>	



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 8. 1	Contenido de la Certificación de eficiencia energética.	Contenido de la Certificación de eficiencia energética a) <b>Documento específico</b> Certificado de Eficiencia Energética del edificio. b) <b>Etiqueta</b> de Eficiencia Energética. c) <b>Informe de evaluación energética</b> del edificio en formato electrónico (XML). d) <b>Documentos o ficheros digitales</b> necesarios para la evaluación del edificio en <b>los procedimientos de cálculo utilizados</b> . e) <b>Anexos y cálculos justificativos</b> que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio. f) <b>Recomendaciones de uso</b> para el usuario	Los documentos oficiales de los elementos a), b) y c) será publicados como <b>documentos reconocidos</b> .
Art. 8. 2f)	Contenido de la Certificación de eficiencia energética.	Recomendaciones de posibles intervenciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética podrán abordar, entre otras:  1. Las <b>intervenciones recomendadas</b> para la mejora de la envolvente, teniendo en consideración, en su caso, el nivel de protección arquitectónica del edificio.	Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables e incluirá una estimación de los plazos de recuperación de la inversión, así como también podrá incluir estimaciones sobre las mejoras en las condiciones de confort, salud y bienestar.



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
		<ol style="list-style-type: none"><li>2. Las <b>medidas de mejora</b> de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidos por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles. Asimismo, se podrán incluir medidas que disminuyan las pérdidas térmicas en las redes de distribución de los fluidos caloportadores.</li><li>3. La incorporación de <b>sistemas de automatización y control</b>.</li><li>4. La <b>secuencia temporal</b> más adecuada <b>para la realización de las medidas propuestas</b>.</li></ol>	No será necesaria su inclusión cuando no exista potencial razonable para una mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética, siendo necesario, en este caso, incorporar una justificación técnica de la inexistencia de potencial de mejora.
Art. 9. 4	Certificación de la eficiencia energética de proyecto y de obra terminada	En aquellos casos en los que entre la obtención del certificado de eficiencia energética de proyecto y el de obra terminada se produzca un cambio en el documento reconocido que recoge las condiciones técnicas de los procedimientos para la evaluación de la eficiencia energética, <b>se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido</b> que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética <b>de proyecto</b> , para facilitar su comparación con el certificado de eficiencia energética <b>de obra terminada</b> y garantizar que las modificaciones introducidas en el cambio del procedimiento no deriven en una modificación en la calificación que pudiera suponer un perjuicio para los agentes afectados.	



Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 9. 5	Certificación de la eficiencia energética de proyecto y de obra terminada	<b>En el supuesto de que</b> en el certificado de edificio de obra terminada <b>no se alcanzase la misma calificación</b> del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará una <b>justificación motivada</b> de dicha variación al certificado de obra terminada	
Art. 13. 1	Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética	El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años, excepto cuando la <b>calificación sea G, cuya validez será de cinco años.</b>	
Art. 16. 1	Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios	Todos los edificios o partes de los mismos a los que se refieren <b>los artículos 3.1. c) y 3.1. e) exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria</b> , en lugar destacado y bien visible por el público. La citada etiqueta se debe corresponder con el certificado de eficiencia energética debidamente registrado en el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios.	





Artículo	Concepto	Descripción	Comentarios adicionales
Art. 17. 1	Obligación relativa al certificado de eficiencia energética	Para edificios nuevos y reformas o ampliaciones de edificios existentes, <b>cuando se proceda a la venta o alquiler</b> 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 éste se expida	
Art. 17. 2	Obligación relativa al certificado de eficiencia energética	Cuando el edificio existente sea objeto de <b>contrato de compraventa</b> de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una <b>copia del certificado</b> de eficiencia energética debidamente registrado <b>y la etiqueta</b> de eficiencia energética se anejará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anejará al contrato de arrendamiento y se entregará al arrendatario una <b>copia del documento de Recomendaciones de uso</b> para el usuario	
Art. 17. 3	Obligación relativa al certificado de eficiencia energética	Toda persona física o jurídica que <b>publique o permita la publicación</b> de información <b>sobre la venta o alquiler</b> de un edificio o de parte del mismo, ya sea en <b>agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similares, estará obligada a incluir</b> la información relativa a su calificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo dispuesto en el correspondiente documento reconocido	