

I. INTRODUCCIÓN

España asume el compromiso de descarbonización 2050: en este sentido, el pasado martes, 1 de junio de 2021, el Gobierno aprobó el Real Decreto 390/2021, por el que se aprueba el procedimiento básico¹ para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (el “**RD 390/2021**”)², el cual ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación.

El RD 390/2021, que traspone la Directiva (UE) 2018/844, de 30 de mayo de 2018, actualiza las condiciones técnicas y administrativas del proceso para la certificación energética de los edificios, tanto respecto a los proyectos de edificación como a las obras terminadas.

La importancia de este RD 390/2021 reside en particular en que no sólo se actualizan las obligaciones para promotores y propietarios de edificios en cuanto a las características técnicas que deben reunir los inmuebles en materia de certificación energética, sino que también recoge obligaciones a la publicidad de las calificaciones energéticas por parte de agencias inmobiliarias o publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similares.

II. PRINCIPALES MEDIDAS

(i) Certificación energética de proyecto y de obra nueva terminada -art 2.1-

El RD 390/2021 introduce la distinción entre certificación de eficiencia energética de proyecto y de obra terminada.

(ii) Ámbito de aplicación -art 3.1.-

El RD 390/2021 es de aplicación, entre otros, a las siguientes edificaciones:

- Edificios de nueva construcción;
- Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario;
- Edificios no destinados a uso residencial con una superficie útil total superior a 500 m²; y
- Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.

(iii) Ámbito de exclusión -art.3.2-

El RD 390/2021 no se aplica, entre otros, a:

- Edificios no destinados a uso residencial con una superficie útil total inferior a 500 m²;
- Edificios con algún tipo de protección arquitectónica o histórica; y
- Edificios adquiridos para ser demolidos.

¹ El RD 390/2021 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.

² Publicado en el Boletín Oficial del Estado el día 2 de junio de 2021

(iv) **Validez -art.13-**

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez (10) años, excepto cuando la calificación energética sea G (la más baja), cuya validez máxima será de cinco (5) años.

(v) **Incentivos financieros -art.14-**

Las Administraciones Públicas vincularán los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética respecto de cualquier tipo de reforma de edificios, o de parte de los mismos al ahorro de energía previsto o logrado, mediante la comparación de los certificados de eficiencia energética expedidos antes y después de la reforma o, de forma alternativa, mediante uno o varios de los siguientes criterios:

- La eficiencia energética de los equipos o materiales utilizados para la reforma;
- Los valores estándar para el cálculo del ahorro de energía en los edificios;
- Los resultados de una auditoría energética; y
- Los resultados de otro método pertinente, transparente y proporcionado que muestre la mejora en la eficiencia energética.

(vi) **Edificios en construcción -art.17.1-**

Cuando se proceda a la venta o alquiler de un edificio antes de la finalización de la obra, el vendedor o arrendador facilitará la etiqueta de eficiencia energética de proyecto. Adicionalmente, deberá facilitar el certificado de eficiencia energética de obra terminada cuando se finalice la obra y éste se expida.

(vii) **Compraventa y arrendamiento -art.17.2-**

Cuando la totalidad o parte del edificio existente sea objeto de contrato de compraventa, se anexará al contrato de compraventa una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética. Por otra parte, cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio, se anexará al contrato de arrendamiento una copia de la etiqueta de eficiencia energética y se hará entrega al arrendatario de una copia del documento de denominado de "Recomendaciones de Uso para el Usuario".

(viii) **Publicidad -art.17.3-**

Toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información sobre la venta o alquiler de un edificio o de parte del mismo, ya sea en agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similares, tiene la obligación de incluir la información relativa a su calificación de eficiencia energética.

(ix) **Régimen sancionar -art. 21-**

Se recoge expresamente que el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el RD 390/2021 puede ser sancionable por una doble vía por (i) infracción de lo dispuesto

en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana³, y (ii) infracción del derecho de los consumidores⁴, si se dan los casos.

(x) **Periodo transitorio -disposición final 3ª-**

Las obligaciones de obtener el certificado para, entre otros, los edificios que deban realizar obligatoriamente la Inspección Técnica de Edificios deben cumplirse antes de doce (12) meses desde la entrada en vigor del RD 390/2021 (i.e. antes del 3 de junio de 2022).

(xi) **Derogación normativa -disposición derogatoria única-**

En virtud de la entrada en vigor del RD 390/2021 queda derogado 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.

III. CONCLUSIONES

El nuevo RD 390/2021 traspone la normativa europea de 2018 relativa a la eficiencia energética de los edificios y tiene carácter básico, es decir, fija las bases en la materia, correspondiéndole a las Comunidades Autónomas su desarrollo normativo.

La regulación acentúa las labores de *compliance* normativo estableciendo obligaciones no sólo por parte de propietarios y promotores sino también, entre otros, a las plataformas digitales inmobiliarias, ante la necesidad de dar cumplimiento a los objetivos de descarbonización y eficiencia energética para los cuales se destinan parte de los fondos europeos dotados para superar los efectos económicos y sociales provocados por la pandemia de la COVID-19.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Managing Associate Inmobiliario

España

juan.moncada@caseslacambra.com

España

© 2021 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com

³ Vid Disposición Adicional duodécima de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

⁴ Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.