



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

**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**

---

**Publicación, entrada en vigor y ámbito de aplicación.**

En el BOE nº. 27 de 31 de enero de 2007, se ha publicado el Real decreto de referencia por el que se establecen las normas procedimentales básicas para la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, -aunque también afecta a determinadas modificaciones, reformas o rehabilitaciones- trasponiendo al derecho interno español la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002.

El decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE, es decir el 1 de mayo de 2007 y se aplicará con carácter voluntario durante un período transitorio de seis meses a contar desde la fecha antes consignada.

Transcurrido ese plazo es de obligatoria aplicación en: a) Edificios de nueva construcción; b) Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes, con una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> donde se renueve más del 25 por cien del total de sus cerramientos.

La nueva normativa no afectará y consiguientemente no es de aplicación en los siguientes casos: a) 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 50m<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.

Con independencia de las excepciones generales anteriormente reseñadas, no será de aplicación el Decreto a edificios que en la fecha de su entrada en vigor se encuentren en construcción ni tampoco a los proyectos que, en dicha fecha, tengan solicitada la licencia de obras.

Tampoco se aplicará a aquéllos proyectos supervisados y aprobados por las Administraciones Públicas competentes o que hayan sido visados por los Colegios Profesionales antes del 19 de abril de 2007, siempre que cumplan la condición de que la licencia administrativa se solicite en el plazo de un año a contar de la misma.

### **Objeto de la normativa.**

La finalidad que se persigue es la de que los edificios a los que se aplica dispongan de una documentación acreditativa de su eficiencia energética y consiguientemente del ahorro en el consumo de energía que de ello se deriva, lo que figurará en la denominada *Etiqueta de Eficiencia Energética*, cuya exhibición es obligatoria en todos los edificios ocupados por las Administraciones o Instituciones que cuenten con una superficie útil total superior a 1.000 m<sup>2</sup> y que sean habitualmente frecuentados por un número importante de personas, siendo voluntaria su exhibición en el resto de los edificios públicos, de acuerdo además, con lo que establezca al efecto por cada Comunidad Autónoma.

La Etiqueta de Eficiencia Energética habrá de figurar en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de los edificios, afectados por esta normativa, especificando siempre si se refiere a la fase de proyecto o a edificio terminado.

### **Procedimiento certificador y su documentación.**

El consumo de energía que se estime necesario para satisfacer la demanda energética del edificio, en condiciones normales de funcionamiento y ocupación, da lugar a lo que se denomina *Calificación de Eficiencia Energética*, cuya obtención puede realizarse mediante un programa informático de carácter prestacional que desarrolla la metodología de cálculo que figura incluida en el anexo I del Decreto y constituye lo que se llama opción general o, alternativamente, a través de una opción simplificada de carácter prescriptivo, con arreglo a los métodos de cálculo que aparecen, igualmente, en el citado anexo. Se establece un índice de calificación formado por una escala de siete letras, de la A a la G, correspondiendo la primera al edificio más eficiente y la última al de menor eficiencia.

La acreditación de conformidad de la calificación de eficiencia energética se realiza en dos fases, correspondiendo la primera a la de proyecto y la segunda a la de edificio terminado y se materializa en sendos certificados.

El **Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto** supone la conformidad de la información que contiene con el índice de calificación de eficiencia energética pretendido en el proyecto de ejecución, al que quedará incorporado dicho Certificado que ha de ser suscrito por el **proyectista del edificio** o, en su caso, del **autor del proyecto parcial de sus instalaciones térmicas**.

El **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado** supone la conformidad del informe que contiene con el índice de calificación de eficiencia energética obtenido por el proyecto y por el edificio terminado, lo que requiere que durante su ejecución se hayan realizado las pruebas, comprobaciones e inspecciones necesarias que hayan de justificar aquélla. El Certificado correspondiente al edificio terminado se suscribirá por la **Dirección Facultativa** de la obra, es decir el **Director de Obra** y el **Director de la Ejecución de la Obra** y en el que habrá de consignarse que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo a lo expresado en el proyecto y que, consiguientemente, alcanza el índice de calificación indicado previamente en el Certificado emitido sobre el propio proyecto. Cuando por las circunstancias concurrentes no se alcance dicho índice, en sentido positivo o negativo, el Certificado de Eficiencia Energética del Proyecto habrá de modificarse en el sentido que proceda.

El Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado ha de presentarse por el promotor o propietario al órgano competente dentro de la Comunidad Autónoma, que podrá abrir un registro específico en su ámbito territorial.

El Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado **se incorporará el Libro del Edificio**.

Los Certificados de Eficiencia Energética habrán de contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Identificación del edificio.
- b) Indicación de la normativa energética que le es de aplicación en el momento de su construcción.

- c) Indicación de la opción elegida, general o simplificada y en su caso programa informático de Referencia o Alternativo utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- d) 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.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta cuyo modelo figura en el Anexo II del Decreto.
- f) Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo -o que habrán de llevarse a cabo- durante la ejecución del edificio con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado.

#### **Control externo.**

Las Comunidades Autónomas podrán establecer a través del órgano competente para ello la exigencia de un control externo sobre la eficiencia energética de los edificios afectados por esta normativa, fijando su alcance y el procedimiento a seguir.

El control podrá llevarse a cabo por la propia Administración o mediante la colaboración de agentes especialmente autorizados, que serán organismos o entidades de control acreditadas en el ámbito reglamentario de la edificación y sus instalaciones térmicas o técnicos independientes cualificadas conforme al procedimiento que oportunamente se establezca, por las Autonomías.

#### **Parece fuera de duda que la arquitectura técnica será una de las titulaciones habilitantes para esta actividad.**

Cuando el índice de calificación de eficiencia energética del edificio, resultante de este control externo, difiera del obtenido inicialmente por razón de diferencias entre lo ejecutado y las especificaciones previstas, se le comunicará por la Administración al promotor o propietario, justificando las razones que las motivan y dando un plazo determinado para su subsanación, procediéndose de oficio a la modificación de la calificación obtenida caso de que ello no tuviera lugar.

Como podrá observarse se otorga prevalencia al informe externo sobre el control interno acreditado por el proyectista y por la dirección facultativa.

#### **Validez temporal del Certificado de Eficiencia Energética.**

El CEE -se supone, por que la norma no lo aclara, que el del edificio terminado- tendrá una **validez máxima de diez años**, haciéndose responsable al propietario del edificio de su renovación o actualización, lo que se llevará a cabo con arreglo a las condiciones específicas que para ello establezca la Comunidad Autónoma.

Cuando se produzcan variaciones en aspectos del edificio que pudieran modificar la calificación original de eficiencia energética, el propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización.

#### **Deber de información.**

El vendedor o arrendador de un edificio deberá facilitar al comprador o inquilino, según corresponda, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado o, en su caso de la parte adquirida o arrendanda en los supuestos de viviendas o locales de uso independiente o titularidad jurídica diferenciada, situados en un mismo edificio. La Comunidad Autónoma establecerá si es suficiente una certificación única para todo el edificio o si ha de disponerse de la de una o varias viviendas o locales representativos, de los que componen el conjunto del edificio.

En el caso de los locales de uso independiente no definidos en el proyecto, habrán de obtener la oportuna certificación antes de la apertura del local, una vez adecuado al uso que se la vaya a dar.

Las Comunidades Autónomas determinarán como ha de figurar el Certificado de Eficiencia Energética de los edificios de viviendas, dentro de la información que reglamentariamente se haya de facilitar por el vendedor al comprador, en cumplimiento de la normativa sobre protección de los derechos e intereses de consumidores e usuarios.

**Régimen sancionador.**

El incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en el procedimiento básico de certificación será considerado como infracción en materia de protección al consumidor y será sancionado administrativamente, de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, L. 26/1984.

**Conclusiones.**

Con independencia de las obligaciones que se imponen a promotores, propietarios y usuarios de los edificios afectados por esta normativa, los autores del proyecto de ejecución, los Directores de Obra y los Directores de Ejecución de la Obra habrán de llevar a cabo, en sus respectivas intervenciones profesionales, los nuevos cometidos que la normativa establece, documentándolos en la forma que la misma determina a través del procedimiento certificador instituido, que, entre otras cuestiones, habrá también de incorporarse a la documentación del Libro del Edificio, debiendo obtenerse el visado de los respectivos Colegios Profesionales sobre los Certificados de proyecto y de edificio terminado.

Ha de advertirse que nuestro Consejo General, juntamente con las demás instituciones que forman parte del Foro de la Edificación, objetó en el trámite de información conferido por la Administración la inclusión del control externo y la forma y contenido que se le ha dado, por considerarlo de todo punto injustificado al constituir una duplicidad en el control técnico, ya que la eficiencia energética y las medidas para su consecución en los edificios no son sino un elemento más de los muchos que han de ser considerados y resueltos por los técnicos proyectistas y por los integrantes de la dirección facultativa y, por consiguiente, sometidos al régimen ordinario establecido al efecto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Asesoría Jurídica

9 de febrero de 2007

---