

**MODIFICACIÓN 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 ***

Lorena Parra Membrilla
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 5 de julio de 2017

El pasado día 6 de Junio se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios¹.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril², traspuso parcialmente la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010³ y refundió el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero⁴. Pero para completar dicha trasposición se consideró necesario modificar de nuevo el Real Decreto 235/2013 por el Real Decreto 564/2017, con la

* Trabajo realizado dentro del Programa de Ayudas para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM otorgada al Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco Ref.: GI20174163.

¹ Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se aprueba el que se modifica 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. (BOE, núm. 134, de 6 de Junio de 2017).

² 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. (BOE, núm. 89, de 13 de Abril de 2013).

³ Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. (DOUEL, núm. 153, de 18 de Junio de 2010).

⁴ A través del cual se aprobó un procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, con la incorporación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.



finalidad de garantizar las obligaciones de la directiva y así hacerla coincidir con las exigencias comunitarias.

Esta modificación introduce cambios en su ámbito de aplicación, concretamente en las exclusiones de determinados edificios, modificando los párrafos a) y d) del art. 2.2 del Procedimiento básico para la certificación, pero también, modifica la disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, relativa a los edificios de consumo de energía casi nulo⁵, desde la que se remite al Código Técnico de la Edificación para la determinación de sus requisitos mínimos exigibles.

Por un lado, respecto a la modificación que tiene lugar en el art. 2.2 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, afecta principalmente a los edificios excluidos del ámbito del Real Decreto, y supone que determinados edificios protegidos de forma oficial a partir de ahora tendrán que contar con un certificado de eficiencia energética, quedando excluidos del mismo los siguientes:

- Aquellos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier mejora energética alterase su carácter o aspecto;
- Los que son utilizados como lugares de culto y/o cualquier otra actividad de carácter religioso;
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a 2 años;
- Aquellos de carácter industrial, de la defensa y agrícolas no residenciales, de baja demanda energética⁶;
- Los que se encuentren aislados con una superficie total inferior a 50m²; y
- Aquellos que se compren para reformas importantes o demoliciones y/o cuyo uso sea inferior a 4 meses al año, o durante un tiempo limitado al año con un consumo previsto

⁵Según establece el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se traspone 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 (BOE, núm.38, de 13 de Febrero de 2016) , sería edificio de consumo de energía casi nulo: " [...] *aquel edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto. La cantidad casi nula o muy baja de energía requerida debería estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida «in situ» o en el entorno*”.

⁶ Por baja demanda energética pueden entenderse aquellas zonas que no requieren garantizar condiciones de confort, como pueden ser aquellas que se destinen a procesos industriales.



de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, lo cual debe constar mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

Por otro lado, en relación con la modificación relativa a la disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, recoge concretamente la definición del término “edificio del consumo de energía casi nulo”, con el fin de hacerla coincidir con las exigencias que se establecen en la Directiva comunitaria de 19 de mayo de 2010. En concreto establece expresamente que “1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se traspone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012 [...] 2. Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean titularidad pública serán edificios de consumo de energía casi nulo después del 31 de diciembre de 2018”. Por lo tanto deberán ser edificios de consumo de energía casi nulo:

- Todos los edificios nuevos, a partir del 31 de Diciembre de 2020; y
- Todos los edificios nuevos de titularidad pública que vayan a ser ocupados, a partir de 31 de Diciembre de 2018.

A pesar de esto, el nuevo Real Decreto sigue remitiéndose al Código Técnico de la Edificación para el establecimiento y determinación de los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios en cada momento. Estas limitaciones del consumo energético exigible a los edificios nuevos o ampliaciones de edificios existentes están reflejadas en la Sección HEO del CTE⁷, no pudiendo superar el consumo energético de energía primaria no renovable el valor límite indicado en función del tipo de edificio y de la zona climática. Sin embargo, el Código Técnico de la Edificación no hace referencia al término “edificios de consumo de energía casi nulo” exigiéndose por lo tanto una actualización del mismo a raíz de esta modificación.

Otras de las novedades que se introduce es la disposición transitoria única del Real Decreto 564/2017, que dispone que la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de los edificios que estén protegidos de forma oficial y que no estén excluidos de los comentados anteriormente, será exigible para dichos contratos una vez transcurrido el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto. Además, se establece la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia

⁷ Instalaciones y eficiencia energética: Sección HE 0, limitación del consumo energético
<http://instalacionesyeficienciaenergetica.com/normativa/eficiencia-y-certificacion-energetica/DB-HE0-Septiembre-2013.pdf>



energética en edificios protegidos oficialmente ocupados por una autoridad pública o aquellos de titularidad privada frecuentados habitualmente por público, con una superficie útil total superior a 500m², y que no estén excluidos, una vez transcurrido el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del nuevo Real Decreto.

La entrada en vigor del Real Decreto 564/2017 será en 7 de Junio de 2017, es decir, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Parece claro que el legislador ha dado paso a la modificación del Real Decreto 235/2013 con la finalidad de adaptar las exigencias que portaba la directiva comunitaria, añadiendo el término denominado “edificio de consumo de energía comunitaria casi nulo” y estableciendo una lista de exclusiones de determinados edificios que portaban sometimiento de certificado energético obligatorio. A pesar de la modificación, desde el año 2011 en el que se anunció el Plan de Acción Nacional de Eficiencia Energética 2011-2020, en el que por primera vez se introducía en término de “edificios de consumo de energía casi nulo” poco se ha avanzado y actualizado en materia reglamentaria, ya que en la actualidad siguen estableciéndose términos y estipulaciones ambiguos, como ya comentaba con el Código Técnico de la Edificación, siendo necesaria su adaptación.