

PROPUESTA DE REAL DECRETO QUE 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.

---

Fecha: 31/07/2019

## **I. DISPOSICIONES GENERALES**

Mediante 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 se transpuso parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, teniendo en consideración además la experiencia de su aplicación en los últimos cinco años.

Este real decreto 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 la eficiencia energética de un edificio para su evaluación y comparación con la de edificios de la misma zona climática. Los requisitos mínimos de eficiencia energética que deben cumplir los edificios o unidades de éste no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuye a informar de las emisiones de CO<sub>2</sub> por el uso de la energía en el sector de la edificación para cubrir la demanda de los usos especificados en la Directiva 2010/31/UE, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios. Finalmente, se establece el Procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

La reciente aprobación de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, hace necesaria la transposición a nuestro ordenamiento

jurídico de las modificaciones que esta directiva incorpora, sobre todo en lo relativo a la introducción de nuevas definiciones y revisión de las existentes, la modificación de las bases de datos para el registro de los certificados de eficiencia energética, que permitirán la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado de los edificios, así como la vinculación de incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado. Además se establece la obligación para las empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan.

Asimismo, se incorporan algunas modificaciones para la mejora del procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, como la actualización del contenido de la calificación de eficiencia energética y la modificación de las condiciones de cualificación y acreditación para actuar como técnico competente.

El presente 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.

La regulación que se contiene en esta norma se ajusta a los principios contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, esta norma se basa en una razón de interés general, siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, al ser necesario que la regulación se contemple en una norma básica. El principio de seguridad jurídica se cumple al establecerse en una disposición general las nuevas previsiones. Se cumple el principio de transparencia, al haber sido consultadas en la elaboración de la norma las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y las entidades representativas de los sectores afectados, y mediante la audiencia pública del proyecto.

En su virtud, a propuesta de la Ministra para la Transición Ecológica y del Ministro de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día xxxxx,

DISPONGO:

**Artículo primero. 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.**

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, queda modificado como sigue:

**Uno. La disposición adicional primera queda redactada del siguiente modo:**

Para los edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los certificados, a los que se refieren los artículos 7 y 8 del Procedimiento básico aprobado por el presente real decreto, podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas Administraciones Públicas.

**Dos. Se suprime la disposición adicional cuarta**

**Tres. La disposición transitoria segunda queda redactada del siguiente modo:**

Disposición transitoria segunda. Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.

La obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética a la que se refiere el artículo 13, apartados 1 y 2, debe cumplirse antes del 1 de enero de 2021.

**Cuatro. Se añade la disposición transitoria cuarta, que queda redactada como sigue:**

Disposición transitoria cuarta. Adaptación de las bases de datos de registro de los certificados de eficiencia energética.

En un plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma adaptará la base de datos para los certificados de eficiencia energética de acuerdo con lo regulado en apartado 6.bis del artículo 5.

**Artículo segundo. Modificación del articulado del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.**

El procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, queda modificado como sigue:

**Uno. Se modifica el apartado segundo del artículo primero que queda redactado como sigue:**

2. La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico reducir las emisiones de CO<sup>2</sup> en el sector de la edificación, promoviendo que los edificios alcancen el mayor nivel de eficiencia energética y que la energía que utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

**Dos. Se añade la letra s) y se modifican las letras h), l), n), o) y p) del apartado tercero del artículo primero, que quedan redactados como sigue:**

h) *Edificio*: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente 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.

l) *Energía procedente de fuentes renovables*: la energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, energía solar (solar térmica y solar fotovoltaica) y energía geotérmica, energía ambiente, energía mareomotriz, energía undimotriz y otros tipos de energía oceánica, energía hidráulica y energía procedente de biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración, y biogás;

n) *Envoltente del edificio*: elementos integrados que separan su interior del entorno exterior, definidos de acuerdo con los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

o) *Instalación técnica del edificio*: equipos técnicos destinados a calefacción y refrigeración de espacios, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación integrada de un edificio, automatización y control de edificios, generación de electricidad in situ, o una combinación de los mismos, incluidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables, de un edificio o de una unidad de este.

p) *Técnico competente*: técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de

5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, 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 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.

Para optimizar la calidad de la calificación de la eficiencia energética, las condiciones para ser técnico competente podrán ser más exigentes en función del ámbito de aplicación y el tipo de edificio a certificar. Estas exigencias adicionales serán recogidas en el correspondiente documento reconocido.

s) *Sistema de automatización y control de edificios*: se define como aquel sistema que incluya todos los productos, programas informáticos y servicios de ingeniería que puedan apoyar el funcionamiento eficiente energéticamente, económico y seguro de las instalaciones técnicas del edificio mediante controles automatizados y facilitando su gestión manual de dichas instalaciones técnicas del edificio.

**Tres. Se añaden las letras d), e) y f) y se modifican las letras b) y c) del apartado primero del artículo segundo, que quedan redactadas como sigue:**

b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, cuando sea de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Edificios o partes de edificios en los que una administración pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>.

d) edificios en los que se realicen reformas que, de forma conjunta, supongan una renovación de las instalaciones de generación del edificio y una intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio, entendiéndose como envolvente térmica del edificio la definida como tal en el Código Técnico de la Edificación.

e) Edificios o unidades de edificios de titularidad privada con una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> destinados a los siguientes usos:

i) Administrativo.

ii) Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

ii) Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

iii) Residencial público

iv) Pública concurrencia:

- Culturales: teatros, cines, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones y similares.
- Establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.
- Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio.

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio.

**Cuatro. Se modifica la letra e), se elimina la letra g) y se añade un párrafo final al apartado segundo del artículo segundo, que quedan redactadas como sigue:**

e) Edificios o partes de edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Para hacer efectivas las exclusiones recogidas en este apartado, el propietario de edificio o parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios.

**Cinco. En el apartado segundo del artículo tercero se modifica la letra a), se añade la nueva letra c) y, la anterior letra c) pasa a ser la d), quedando redactados estos apartados como sigue:**

a) Procedimientos de cálculo para la calificación de eficiencia energética. Estos programas podrán ser procedimientos simplificados y procedimientos generales, y para optimizar la calidad de los certificados quedará limitado el uso de los mismos según su ámbito de aplicación en sus correspondientes documentos reconocidos.

c) Modelos de etiqueta de eficiencia energética del edificio y certificados en formato físico o digital que especifiquen la información que debe aportarse en cada caso.

d) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

**Seis. Se modifican los apartados primero y segundo del artículo cuarto, que quedan redactados como sigue:**

1. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

Asimismo, en el proceso de calificación energética, se deberá utilizar la última versión del documento reconocido inscrita en el citado Registro general, salvo cuando se trate del certificado de eficiencia energética de edificio terminado al que hace referencia el artículo 7, en cuyo se permitirá la utilización de la versión del documento reconocido que se utilizó para la emisión del certificado de eficiencia energética del proyecto.

2. Cuando se utilicen componentes, estrategias, equipos y/o sistemas que no estén incluidos en los programas disponibles, para su consideración en la calificación energética se hará uso del procedimiento establecido en el documento informativo de «Aceptación de soluciones singulares y capacidades adicionales a los procedimientos generales y simplificados de calificación de eficiencia energética de edificios», disponible en el Registro general al que se hace referencia en el artículo.

**Siete. Se modifican los apartados primero, segundo, cuarto, quinto, sexto y séptimo del artículo quinto y se añade un apartado seis.bis, que quedan redactados como sigue:**

1. El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. La obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.

3. La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia.

4. El certificado de eficiencia energética no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

5. Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de un mes 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.

6. El certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) deben presentarse, por el promotor, propietario, o la persona delegada que promotor o propietario designen, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. El plazo para la presentación del certificado será de un mes, a contar desde su fecha de emisión.

El citado órgano competente remitirá un extracto de la información recogida en el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, en el plazo máximo de un mes, a efectos de proceder con la correspondiente inscripción en el registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML) a que se refiere el artículo 5 bis. El procedimiento, contenido y formato de remisión se regularán por resolución de la Dirección General de Política Energética y Minas.

6. bis Las bases de datos en las que se registran los certificados de eficiencia energética deben permitir la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado, cumplimentándose estos campos cuando se registre un certificado desde la entrada en vigor de lo dispuesto en el presente real decreto.

Estos datos estarán disponibles, previa solicitud, para el propietario del edificio. Los datos agregados y anonimizados cumpliendo con los requisitos de protección de datos nacionales y de la Unión, estarán disponibles para uso estadístico y de investigación.

7. Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios o de la empresa mantenedora y/o asesor energético.

**Ocho. Se añade el artículo 5 bis, que queda redactado en los términos siguientes:**

Artículo 5. bis Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML)

Con objeto de que los Ministerios competentes en materia de eficiencia energética de los edificios puedan disponer de información estadística sobre el estado de calificación energética del parque edificatorio que permita, entre otros aspectos, un mejor desarrollo de una política energética justa de vivienda, que acote y minimice el problema de pobreza energética, y que permita diseñar medidas específicas en línea con la descarbonización del parque edificatorio, se crea, en el Ministerio para la Transición



Ecológica el Registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).

**Nueve. Se modifica el artículo sexto, que queda redactado en los términos siguientes:**

Artículo 6. Contenido de la Certificación de eficiencia energética.

La documentación relativa a la certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:

- a) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
- b) Etiqueta de Eficiencia Energética
- c) Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML)
- d) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
- e) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.

Los modelos oficiales de los elementos a), b) y c) serán publicados como Documentos Reconocidos.

En particular, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio o de la parte del mismo referido en el anterior apartado a) contendrá como mínimo la siguiente información:

- a) Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral.
- b) Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 4 utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- d) Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort lumínico y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios.
- f) Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole

en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes, siendo necesario en este caso realizar una justificación de la inexistencia de potencial de mejora. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:

- i. Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente
- ii Las medidas de mejora de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidas por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles
- iii Incorporación de sistemas de automatización y control
- iv. Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables e incluirán una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil.

Contendrá información dirigida al propietario, arrendatario, empresa mantenedora o asesor energético sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar. Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo, se podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación. Para ello se podrán aplicar los criterios correspondientes del Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012 que permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

- g) Fecha de la visita al inmueble y descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.
- h) Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

**Diez. Se modifican los apartados primero, segundo y tercero del artículo séptimo, que quedan redactados como sigue:**

- 1. La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética del

proyecto y la certificación energética del edificio terminado. Ambos certificados podrán ser suscritos por cualquier técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p).

2. 2. El certificado de eficiencia energética del proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y quedará incorporado al mismo.

3. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o parte del mismo, lo que permite la comprobación de que se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto. Para la elaboración del mismo se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética del proyecto, de forma que permita garantizar que no se produzcan cambios en la calificación por las modificaciones introducidas en la actualización del procedimiento que pudieran suponer un perjuicio para los agentes afectados.

En el supuesto de que en el certificado de edificio terminado no se alcanzase la calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará justificación motivada de dicha variación anexo al certificado del edificio terminado.

**Once. Se modifica el apartado tercero del artículo 11, que queda redactado como sigue:**

3. El propietario del edificio será 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 o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética del edificio, como por ejemplo los factores de paso.

**Doce. Se añade un nuevo artículo, 11 bis, que queda redactado como sigue:**

Artículo 11 bis. Incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética en la reforma de edificios.

En la reforma de edificios, las administraciones públicas vincularán los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado, mediante la comparación de los certificados de eficiencia energética expedidos antes y después de la reforma, o, alternativamente, mediante uno o varios de los criterios siguientes:

- a) la eficiencia energética de los equipos o materiales utilizados para la reforma, en cuyo caso, los equipos o materiales utilizados para la reforma serán instalados por un instalador con el nivel pertinente de certificación o cualificación;
- b) los valores estándar para el cálculo del ahorro de energía en los edificios;
- c) los resultados de una auditoría energética;
- d) los resultados de otro método pertinente, transparente y proporcionado que muestre la mejora en la eficiencia energética.

**Trece. Se modifica el apartado primero, se elimina el apartado segundo y se renumera el apartado tercer del artículo decimotercero, que quedan redactados como sigue:**

1. Todos los edificios o unidades de edificios a los que se refieren los apartados c) y e) del artículo 2.1, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención. 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.

2. Para el resto de los casos 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.

**Catorce. Se añaden los apartados cuatro y cinco, se modifican los apartados primero y segundo y se elimina el apartado tercero del artículo decimocuarto, que quedan redactados como sigue:**

1. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de la finalización de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, una copia del certificado de eficiencia energética obtenido y debidamente registrado, se anexará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento.

4. Toda persona física o jurídica que publique información o permita la publicación por un tercero, sobre una venta o alquiler de un inmueble, ya sea en, vallas publicitarias, páginas web, catálogos, prensa, o similar y por cualquier medio o soporte: texto o

imagen en soporte visual, auditivo o audiovisual, estará obligada a disponer, con carácter previo, del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, así como a incluir su etiqueta en toda oferta, promoción y publicidad que realice.

5. Todos los edificios o parte de los mismos que se publiciten para venta o alquiler deben incluir la información relativa a la calificación de eficiencia energética, de acuerdo con el documento reconocido "Calificación de la eficiencia energética de los edificios".

**Quince. Se añaden las letras g) y h) y se modifica la letra e) del apartado segundo del artículo decimoquinto, que queda redactada como sigue:**

e) Establecer los requisitos que deben cumplir los documentos reconocidos para su aprobación, las condiciones para la validación de los procedimientos de cálculo generales y simplificados, y el mecanismo a seguir para su reconocimiento conjunto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Ministerio de Fomento.

g) Fomentar la colaboración entre las administraciones públicas para la eficiente aplicación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

h) Efectuar un seguimiento del cumplimiento de lo establecido en este Real Decreto, especialmente a lo dispuesto en los artículos 9 y 10.

**Dieciséis. Se modifica el apartado 4.c.vii del artículo decimosexto, que queda redactada como sigue:**

vii. Hasta nueve representantes de las organizaciones de ámbito nacional con mayor implantación, de los sectores afectados y de los usuarios relacionados con la certificación energética, según lo establecido en el apartado siguiente.

**Diecisiete. Se modifica el artículo 18 relativo a las infracciones y sanciones quedando redactado como sigue:**

El incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios,

aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado.

**Disposición final primera. Modificación del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone 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.**

El Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone 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 queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 5 que queda redactado como sigue:

1. El órgano de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla competente en materia de eficiencia energética llevará a cabo, establecerá y aplicará un sistema de inspección de la realización de las auditorías energéticas independiente que garantice y compruebe su calidad, para lo cual podrá realizar cuantas inspecciones considere necesarias con el fin de vigilar el cumplimiento de la obligación de realización de auditorías energéticas, en aquellas empresas a las que le sea de aplicación este real decreto, así como garantizar y comprobar su calidad. En particular, el sistema de inspección, deberá tomar en consideración las auditorias realizadas por auditores internos, para garantizar su calidad.

Dos. Se modifica el Anexo I Modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética, para incluir la referencia a la CNAE a la empresa objeto de la auditoria energética.

**Disposición final segunda. Incorporación de derecho comunitario.**

Mediante el presente real decreto se da cumplimiento a lo establecido en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios.

**Disposición final tercera. Título competencial.**

Este Real Decreto se dicta al amparo de la competencia que las reglas 13ª 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 y bases del régimen minero y energético.

**Disposición final cuarta. Modificaciones del contenido de los anexos.**

Se autoriza a la Ministra para la Transición Energética para modificar los anexos del presente real decreto.

**Disposición final quinta. Entrada en vigor.**

Este Real Decreto entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».