



INFORME SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL DIRECTOR DE OBRAS EN RELACIÓN CON EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO Y CON EL LIBRO DEL EDIFICIO

1. OBJETO DEL INFORME

Se redacta el presente informe en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión de Secretaría de 17 de mayo de 2021, a solicitud del arquitecto colegiado -----, con el objeto de analizar, de acuerdo con la normativa reguladora, si entre las obligaciones del director de obras se encuentran la emisión y suscripción del certificado de eficiencia energética del edificio terminado y la confección y suscripción del Libro del Edificio.

2. NORMATIVA REGULADORA

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 regula a nivel nacional el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción y de los edificios existentes. Actualmente no existen normativas de ámbito autonómico que regulen de forma complementaria la certificación de la eficiencia energética de los edificios, ya que desde julio de 2018 se encuentra derogado el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía, salvo el artículo 30 relativo al Registro, que continúa vigente.

Por otro lado, *la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación define el Libro del Edificio, así como las obligaciones de los diferentes agentes del proceso de edificación, entre los que se encuentran el promotor y el director de obras.*



3. AGENTES DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN OBLIGADOS A SUSCRIBIR EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIO TERMINADO Y EL LIBRO DEL EDIFICIO.

3.1 CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO

A efectos del procedimiento básico vigente, el *Real Decreto 235/2013* incluye una serie de definiciones que aclaran el alcance de los certificados de eficiencia energética y los técnicos que tienen competencia para suscribirlo.

Entre otras definiciones, se encuentran las siguientes:

Certificación de eficiencia energética del edificio terminado o de parte del mismo: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado o parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

Certificado de eficiencia energética del edificio terminado: documentación suscrita por el técnico competente por el que se verifica la conformidad de las características energéticas y la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado.

No se establece ninguna obligación sobre el director de obras para la elaboración del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, pudiendo ser suscrito por cualquier “*técnico competente*” que realice la toma de datos del edificio y de la documentación final de obras del mismo. Tanto es así, que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado no forma parte de la documentación de seguimiento de obra definida en el *Anejo II de la Parte I del Código Técnico de la Edificación*, que deben atender el director de las obras y el director de ejecución de las obras.

Por lo tanto, una vez acabada la obra y extinguido el contrato de prestación de servicios profesionales del director de las obras, cualquier técnico competente puede realizar y suscribir el certificado de eficiencia energética del edificio terminado. En este sentido, cabe recordar que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico ha publicado una serie de respuestas a consultas frecuentes sobre la certificación energética, entre las que se encuentra qué técnicos se consideran competentes para la misma, con el siguiente contenido:

¿Quiénes son los técnicos competentes para certificar?

Será considerado como técnico competente según se establece en el *Real Decreto 235/2013*:



El 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, o que sin poseer las titulaciones académicas anteriores hayan acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.

Por tanto y en relación con la Ley 38/1999, son técnicos competentes para suscribir el certificado de eficiencia energética en los edificios, además de los arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores, las personas que, de acuerdo con lo establecido en las Resoluciones de 15 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Universidades, dispongan de las siguientes titulaciones:

- Ingeniero Aeronáutico
- Ingeniero Agrónomo
- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Ingeniero Industrial
- Ingeniero de Minas
- Ingeniero de Montes
- Ingeniero Naval y Oceánico
- Ingeniero de Telecomunicación
- Ingeniero Técnico Aeronáutico
- Ingeniero Técnico Agrícola
- Ingeniero Técnico Forestal
- Ingeniero Técnico Industrial
- Ingeniero Técnico de Minas
- Ingeniero Técnico Naval
- Ingeniero Técnico de Obras Públicas
- Ingeniero Técnico Telecomunicación
- Ingeniero Técnico Topógrafo

También se considera técnico competente al Ingeniero Químico, por estar homologada su titulación con la del Ingeniero Industrial Químico, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1954/1994.

Sin perjuicio de lo que se establezca en la Orden conjunta de los titulares de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, y de Fomento, establecida en la disposición adicional cuarta del citado Real Decreto 235/2013

Es importante señalar que la anterior normativa reguladora de la certificación energética de edificios, el *Real Decreto 47/2007, de 19 de enero*, sí obligaba a que fuese la dirección facultativa la que suscribiera el certificado correspondiente al edificio terminado, pero esto fue modificado en el año 2013 precisamente para permitir que cualquier técnico competente pueda realizar dicho certificado una vez concluida la obra.



3.2 LIBRO DEL EDIFICIO

El Libro del Edificio es un documento definido en el artículo 7º de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, de la siguiente manera:

Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

Como puede observarse, la única obligación que se establece para el director de obras es la entrega al promotor del proyecto y de las modificaciones que se hubieran introducido durante la ejecución de las obras.

Por otro lado, el artículo 9º *El promotor* establece las obligaciones que este agente asume, entre las que se encuentra “*Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes*”. Además, hay que señalar que deben formar parte del Libro del Edificio ciertos documentos en los que el director de obras no tiene por qué intervenir, pero sí el promotor, por ejemplo, el acta de recepción, lo que reafirma que es este último quien puede disponer de toda la información para la elaboración del libro. En este sentido, más clara aún resulta la exigencia establecida en el *Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios* que, en consonancia con lo expuesto, aclara:

“(…) Registrada la instalación en el órgano competente de la Comunidad Autónoma, el instalador autorizado o el director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva, hará entrega **al titular de la instalación** de la documentación que se relaciona a continuación, que se debe incorporar en el libro del edificio”

También la *Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones*,



aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, recoge exigencias en relación con el libro del edificio, de la siguiente manera:

La propiedad, o su representante, presentará de forma electrónica en el registro electrónico del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, siguiendo los procedimientos establecidos a tales efectos en su sede electrónica, el boletín de instalación, el protocolo de pruebas y, en su caso, el certificado de fin de obra y anexos al proyecto técnico. De forma electrónica, la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones que corresponda devolverá sellada una copia de la documentación presentada, con excepción de los anexos. **Será obligación de la propiedad, recibir, conservar y transmitir dichos documentos que, en cualquier caso, pasarán a formar parte del libro del edificio.**

Con todo ello, la entrega del Libro del Edificio a los usuarios finales es una obligación expresa para el promotor, que deberá solicitar al director de obras el proyecto y, en su caso, la definición de las modificaciones realizadas durante la ejecución de las obras y, de forma complementaria, solicitar a otros agentes la documentación necesaria y obligada por la normativa a formar parte del Libro del Edificio.

4. CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, y de acuerdo con la normativa reguladora, puede concluirse que:

1. La realización y suscripción del certificado de eficiencia energética del edificio terminado no forma parte de las obligaciones propias del director de obras, pudiendo ser contratada a cualquier técnico competente una vez finalizada la obra.
2. La confección y suscripción del Libro del Edificio no forma parte de las obligaciones propias del director de obras, debiendo ser realizado por el promotor, bien por él mismo, bien mediante encargo a un tercero, para su entrega a los usuarios finales del edificio.

Lo que se informa con sometimiento expreso a otras interpretaciones, jurídicamente mejor fundadas, de la literalidad de los textos legales y normativos analizados, en Málaga a 19 de mayo de 2021.

Fernando Gutiérrez Garrido
*Arquitecto del Departamento de Asesoramiento y Visado
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga*