

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15929** *Resolución de 16 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mataró n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 2, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Miguel Antonio Benet Mancho, el día 20 de marzo de 2019, doña M. R. B. vendió a los cónyuges don A. C. A. y doña L. T.S. determinada finca urbana destinada a vivienda. Interesa a los efectos de este expediente que, en la referencia de la descripción al certificado de eficiencia energética, se hizo constar que no se aportaba el mismo, pero la parte vendedora se obligaba a obtenerlo y aportar dicho certificado en la mayor brevedad de tiempo posible, lo que se haría constar por diligencia.

En la escritura presentada en el Registro y en el expediente no constaba que se hubiera incorporado el certificado de eficiencia energética por diligencia.

##### II

Presentada el día 20 de marzo de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Mataró número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente, pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba relacionado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

I. Hechos y fundamentos de Derecho: “Falta acompañar el Certificado de Eficiencia Energética, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 235/2013, de 5 de abril. Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria”.

II. Respecto de la calificación:

La presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por don Óscar Germán Vázquez Asenjo, registrador del Registro de la Propiedad de Mataró 2, a día diecisiete de mayo del año dos mil diecinueve.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, interpuso recurso el día 17 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Todos los artículos mencionados en la calificación son de carácter general, y ninguno de ellos hace referencia al certificado de eficiencia energética, siendo que para denegar la inscripción no se hace referencia a ningún precepto 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 mencionado Real Decreto en su artículo 12. 2, así como el 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, en su artículo 11.2 exigen que la etiqueta del certificado de eficiencia energética, sea incluido en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de un edificio. Sin embargo, no exigen la exhibición de un certificado para la inscripción de la escritura de compraventa ni tampoco para el otorgamiento de la misma.

Aunque del contexto del Real Decreto podemos deducir la obligación del vendedor de exhibir el certificado, hay que tener en cuenta el artículo 6 del Código Civil, conforme al cual los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de su contravención. Aún si consideramos que el Real Decreto establece una norma imperativa, las consecuencias previstas para el caso de la falta de exhibición del certificado, son la imposición de una sanción administrativa de acuerdo con la normativa de consumidores y usuarios. Sanción que no es aplicable en este caso puesto que estamos ante una compraventa entre particulares.

Hay que considerar que el derecho de propiedad está amparado por el artículo 33 de la Constitución, y que una de las facultades que integran el dominio es la de enajenar y transmitir la cosa. Si bien la función social de la propiedad puede delimitar su contenido de acuerdo con las leyes, una prohibición de disponer debe recogerse de manera clara y expresa en la ley para que impida al propietario enajenar la cosa. Ni el Real Decreto 235/2013 ni el Real Decreto 47/2007 establecen una prohibición de enajenar para el caso de no exhibición de certificado de eficiencia energética. Por tanto, dicha exhibición no es necesaria para el otorgamiento de la escritura de compraventa ni para su inscripción en el Registro.

## IV

Mediante escrito, de fecha 25 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 33 de la Constitución; 6.3 del Código Civil; 10 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 2.1 y 12.2 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; 26.2 y 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 31 de mayo de 2012, 2 de abril de 2013, 19 de abril de 2016, 29 de noviembre de 2017 y 20 de marzo de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca urbana destinada a vivienda, en la que se expresa que el transmitente se obliga a obtener y aportar el certificado de eficiencia energética a la mayor brevedad posible de lo que se dejará constancia en dicha escritura mediante diligencia.

El registrador señala como defecto que falta acompañar el certificado de eficiencia energética.

El recurrente alega que los artículos mencionados en la motivación de la calificación son de carácter general, y que ninguno de ellos hace referencia al certificado de eficiencia energética; que no existe precepto específico dentro del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que exija la aportación del certificado de eficiencia energética junto a la escritura presentada para poder ser inscrita; que la consecuencia prevista para la no exhibición del certificado sería la de una sanción administrativa de acuerdo con la normativa para la defensa de consumidores y usuarios; que dicha exhibición no es necesaria para el otorgamiento de la escritura de compraventa ni para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad.

2. 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, modificado por el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, pone de relieve en su Exposición de Motivos que: «Las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes. Con posterioridad la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada».

En este sentido el artículo 2.1 del Real Decreto dispone que «este Procedimiento básico será de aplicación a: a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor».

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 19 de abril de 2016 y ha reiterado la de 20 de marzo de 2019, con base en lo expuesto, el certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. Si bien, como añade dicha resolución, el propio Real Decreto antes mencionado no establece qué debe entenderse por edificaciones existentes; por ello debe acudir a la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que fue objeto de transposición del Real Decreto 235/2013, y en su artículo 1.2.c) señala que: «La presente Directiva establece requisitos en relación con: (...) c) la aplicación de requisitos mínimos a la eficiencia energética de: i) edificios y unidades y elementos de edificios existentes que sean objeto de reformas importantes». Entendiendo como «reforma importante» la renovación de un edificio cuando: a) los costes totales de la renovación referentes a la envolvente del edificio o a sus instalaciones técnicas son superiores al 25% del valor del edificio, excluido el valor del terreno en el que está construido, o b) se renueva más del 25% de la superficie de la envolvente del edificio (cfr. artículo 2.10 de la mencionada Directiva). Por ello, concluyó dicha resolución que no es exigible el certificado de eficiencia energética cuando se trate de una obra nueva antigua respecto de la cual ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

También afirmó este Centro Directivo en Resolución de 2 de abril de 2013 que: «(...) De la regulación legal se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación. Esta conclusión se refuerza si atendemos al contenido de la Directiva que es objeto de transposición, cuya exposición de motivos afirma explícitamente que su finalidad se enmarca en las políticas y acciones de la Comunidad de protección del medio ambiente, de las que la eficiencia energética constituye parte importante, especialmente en materia de edificación al tener los edificios una gran incidencia en el consumo de energía a largo plazo. El texto refundido de 2010 (Directiva 2010/31/UE de 19 de mayo) hace más hincapié en su exposición de motivos en el objetivo de eficiencia energética, pero apela a la competencia del artículo 194.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea como fundamento de su actuación que se refiere precisamente a la política energética de la Unión “atendiendo a la necesidad de preservar y mejorar el medio ambiente” a que se refieren los artículos anteriores. En definitiva, no estamos ante medidas enmarcadas en la política general de la Unión de protección de los consumidores sino ante exigencias derivadas de los objetivos de preservación del medio ambiente y política energética que forman parte asimismo de sus políticas generales (Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, parte tercera, Políticas y Acciones internas de la Unión, capítulos XX y XXI). El articulado de la Directiva afirma que su objetivo es “fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad...” (artículo 1), y que el concepto de edificio a estos efectos se define como “construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo...” (artículo 2). Sin perjuicio de que los Estados miembros “podrán distinguir entre edificios nuevos y edificios existentes, así como entre diferentes categorías de edificios...” (artículo 4), se establece que “los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de rendimiento energético mencionados en el artículo 4” (artículo 5, –artículo 6 en el texto refundido–). El legislador español aprovechó la reforma introducida en el artículo 20 de la Ley de Suelo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, para incorporar dichas garantías exigiendo, tanto a Notarios como a registradores, la obligación de velar por su cumplimiento. Como pone de relieve la exposición de motivos del Real Decreto-ley, la reforma da paso, entre otras, a “las relativas a medidas registrales cuyo objeto consiste en garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad”. Se da así continuidad a una política legislativa que, iniciada con la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha entendido como idónea la utilización del sistema de seguridad jurídica preventiva para garantizar el cumplimiento de determinados requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico y relacionados con el proceso de construcción. Pero como resulta de las anteriores consideraciones dichos requisitos obedecen a distintos órdenes y tienen finalidades distintas por lo que los motivos y causas que permiten dispensar de su exigencia en un caso no pueden predicarse sin más de los demás. Es la falta de identidad de razón lo que impide tomar en consideración la doctrina de este centro directivo de dispensar determinados requisitos cuando no concurren las circunstancias de protección a terceros que justifican su existencia. Así ocurre con la doctrina a la que apela el recurrente en relación con el libro del edificio respecto de la que este centro directivo entendió (Resoluciones de 8 y 9 de enero de 2009) que no podía exigirse, a pesar de la dicción del artículo 20 de la Ley de Suelo, en los supuestos de autopromotor de vivienda para uso propio ya que la norma “no pretende tutelar el interés del promotor sino el de los posteriores usuarios de la edificación”».

La interpretación de las disposiciones del Real Decreto 235/2013 debe hacerse a la luz de la referida Directiva que, como ha quedado expuesto, establece medidas no enmarcadas en la política general de protección de los consumidores sino ante

exigencias derivadas de los objetivos de las políticas generales de la Unión de preservación del medio ambiente y política energética. Y, en este marco, debe tenerse en cuenta que, según el preámbulo de dicho Real Decreto, «el fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra por un lado, en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, así como por otro, y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden».

3. Por otra parte, la Exposición de motivos 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 recoge también lo siguiente: «El 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 y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética».

En su regulación, el artículo único sobre aprobación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios dispone en su apartado 2 lo siguiente: «Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico». Y, dentro de la normativa que a tal procedimiento dedica el Real Decreto 235/2013, el apartado 2 del artículo 1 establece que: «La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios (...)». Asimismo, el artículo 14.2 añade que «cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquirente (...)».

4. Ciertamente, el notario debe realizar el control de cumplimiento de la legalidad respecto de la entrega del certificado de eficiencia energética y debe reflejarse en la escritura, con independencia de si esta obligación legal afecta o no a la validez del negocio (como ocurre con otros supuestos a los que se refiere la reciente Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario). Pero para que la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida su inscripción es necesario que así resulte de una norma que imponga el deber de realizar dicho control al registrador y obligue a su reflejo al practicar la inscripción (como ocurre, por ejemplo, con la justificación en determinados casos de los medios de pago o la obtención de una licencia urbanística).

A tal efecto, cabe recordar que para un supuesto semejante al del presente recurso, en que no se trata de una venta a consumidor, esta Dirección General ha entendido en Resolución de 20 de marzo de 2019 que se puede renunciar a dicha exigencia, sin necesidad de prejuzgar sobre los requerimientos que en determinados casos pudieran derivarse de la normativa de protección de consumidores (cuyo cumplimiento se facilita por el hecho de que en las escrituras de declaración de obra nueva terminada deba acreditarse el certificado de eficiencia energética).

En el caso al que se refiere este recurso no consta en la escritura calificada la renuncia o exoneración explícita por los compradores sobre la obligación legal de entrega del certificado de eficiencia energética, sino que se limitan a diferir su entrega a un momento posterior con reflejo en la escritura mediante la correspondiente diligencia. Pero de la normativa antes referida no resulta que se trate de un requisito imprescindible para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad y en la escritura calificada tampoco se ha establecido tal requisito como condición para la eficacia e inscripción de la compraventa. Por ello, el defecto no puede ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.