

Comentario de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2.019

La principal cuestión controvertida en este expediente se refiere a la renunciabilidad o no, por parte del comprador o adquirente, del derecho que le confiere el artículo 14 del RD 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, a que le sea puesta a su disposición el certificado de eficiencia energética a que se refiere dicha norma.

En los despachos notariales de los pueblos de pequeño o mediano tamaño, cuando se dan las habituales ventas entre los vecinos, ambos consumidores, de sus casas o pisos, y después de informar a las partes de la obligación que impone el artículo 14 del citado RD 235/2013, el notario suele presenciar el cumplimiento a regañadientes, por parte del vendedor, de dicha obligación de certificación energética y puesta a disposición de la misma al comprador, escuchando críticas, casi siempre por el coste que les supone, de entre 50 a 150 € como media, obtener dicha certificación, y también, hay que decirlo, porque no le ven sentido a certificar la eficiencia energética de una casa de pueblo ubicada en la soleada Andalucía, y que lo sancionen a uno por no hacerlo. En este punto, el art. 18 del RD 235/2013 se remite a los arts. 49 a 52 del TRLDCU. Otra cosa distinta sería que ese mismo vecino adquiriera o arriende su piso en la playa de manos de una gran promotora, respecto de la cual interesa que le informe de la situación energética del inmueble cuyo uso o propiedad está adquiriendo.

En los pueblos, esta es una situación espinosa porque, en el estado de interpretación existente hasta esta resolución, se entendía que la normativa atrapaba tanto al vendedor como al comprador de los inmuebles, ambos consumidores, por cuanto ni el primero podía exonerarse ni ser exonerado, ni el segundo renunciar al derecho que el RD 235/2013 le otorgaba respecto a ser informado de la eficiencia energética de la casa o piso, correlativo a la obligación del vendedor.

Esto era así tanto por los términos del artículo 14.2 del citado RD, como porque se entendía aplicable la normativa de protección de consumidores, a la que -como hemos visto- se remite la dicha norma reglamentaria en orden al régimen de sanciones. El art. 10 del TRLDCU declara irrenunciables los derechos que concede a los consumidores.

No obstante, los Notarios, como no podía ser de otra manera, veníamos exigiendo su observancia, en aras del cumplimiento de nuestra obligación de control de legalidad de los documentos públicos que autorizamos. Y la falta de aportación de dicha certificación había venido ocasionando, hasta ahora, la suspensión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de la finca a nombre del comprador.

Pero, analizando el RD 235/2013, lo que se ha planteado en este expediente es si sería posible renunciar en la escritura pública de compraventa, por parte del comprador, a su derecho a que el vendedor ponga a su disposición dicha certificación sin impedirse por ello la inscripción de la propiedad a su nombre, y ello, naturalmente, sin perjuicio de la advertencia de su obligación de tener el mencionado certificado, corriendo el comprador con el riesgo de ser sancionado si no lo obtiene por su cuenta.

Los principales argumentos que se barajan en la resolución son:

En contra de la renunciabilidad: la norma es de carácter imperativo (artículo 2.1) y no admite la posibilidad de renuncia o exoneración, de modo que es obligatorio para el vendedor/ arrendador poner a disposición del adquirente la documentación al respecto (artículo 14).

A favor de la renunciabilidad:

1º.- El RD 235/2.013, al establecer la obligación de aportar la certificación energética, persigue una finalidad informativa en beneficio de los adquirentes de vivienda; pero en los casos en que el adquirente del inmueble sea a su vez ya propietario, como en el presente, en el que un copropietario vende al otro su cuota de propiedad, no haría falta poner a disposición del mismo la información sobre una situación energética del edificio que ya conoce.

2º.- Tanto el RD 235/2013, como la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que es su fundamento legal, no prohíben la renuncia o exoneración de la obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente el certificado energético. Si el legislador hubiese querido declarar irrenunciable ese derecho lo habría recogido expresamente, como hace el TRLDCU.

3º.- La prohibición de renuncia impuesta a los consumidores por el artículo 10 del TRLDCU, RDL 1/2007, de 16 de noviembre, se aplica solamente en las relaciones entre empresarios con consumidores o usuarios.

4º.- El RD 235/2013 no dice expresamente que pueda exonerarse, pero tampoco dice que no quepa la exoneración por el comprador al vendedor de su obligación de certificar. Y lo no prohibido está permitido.

5º.- El RD 235/2013 no contempla la obligación de incorporar el certificado a la escritura, original o por testimonio, como por ejemplo exige el art. 9. C) de la Ley de Propiedad Horizontal, o los artículos 26.2 y 28.1 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que exigen que se testimonien el certificado de deudas de la comunidad o las licencias para segregaciones o divisiones de fincas, o para declaraciones de obra nueva en construcción.

5º.- El RD 235/2013 no exige la puesta a disposición del certificado en todo caso; solo la exige en las ventas o arrendamientos, pero no, por ejemplo, en los casos de extinción del condominio.

Como puede apreciarse, hay argumentos más y menos sólidos, pero la resolución, al final, considera válida tanto la renuncia por el comprador, como la exoneración por parte de éste al vendedor, de la obligación impuesta por el RD 235/2013.

El supuesto de hecho sobre el que esta resolución recae, en resumen, es sencillo: se trata de una escritura de compraventa celebrada entre los miembros de una pareja de hecho que es titular en proindiviso de dos inmuebles; en la escritura uno de los miembros de la pareja vende a la otra su mitad indivisa en esos dos inmuebles. E introduce una cláusula exoneratoria al vendedor por el comprador en relación a la mencionada obligación de certificación energética.

A continuación, el Centro Directivo recopila los argumentos que anteriormente hemos expuesto y cita dos Resoluciones que enfocan la exigencia de certificación hacia las edificaciones nuevas:

+ La RDGRN de 19 de abril de 2016, respecto a la exigencia del certificado tanto para los edificios de nueva construcción como en los casos de los edificios existentes, y dado que el citado RD 235/2013 no los define, con argumento en el art. 1.2 c de la Directiva 2010/31/UE, concluyó que no es exigible el certificado de eficiencia energética cuando se trate de una obra nueva antigua respecto a la que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

+ La RDGRN de 2 de abril de 2013, de la que se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva.

Igualmente, hace una consideración muy importante de cara a la interpretación que fundamenta su decisión del expediente, que se desprende de la Directiva que traspone el tantas veces citado RD 235/2013, y que consiste en el hecho de que la misma no establece medidas enmarcadas en la política de la Unión de protección de consumidores sino que sus exigencias derivan de los objetivos de preservación del medio ambiente y política energética.

El propio preámbulo del RD 235/2013 cita como sus fundamentos legales tanto el TRLDCEU como la Ley de Economía Sostenible. Aquí entendemos acertada la Resolución puesto que, dado que el RD viene a trasponer una normativa comunitaria medioambiental y no de protección de consumidores, la interpretación de los preceptos que imponen obligaciones de informar a los consumidores, a través de la obligación de proporcionarles el certificado energético, debe exigirse con todo su rigor en las operaciones entre empresarios y consumidores o usuarios, no entre estos dos últimos. En ellas, al no estar prohibida la renuncia a su derecho de información, ésta estará permitida, y si se efectúa la renuncia ya no será exigible la incorporación a la escritura de la tantas veces mencionada certificación.

En síntesis, la Dirección concluye que no tratándose de ventas a consumidores, es evidente que se puede renunciar a dicha exigencia, máxime si se tiene en cuenta que el comprador era, en este caso, copropietario de la mitad indivisa del inmueble objeto de compraventa. Y refuerza esta conclusión analizando la validez de la renuncia, que conforme al artículo 6.2 sólo lo es cuando no sea contraria al interés o al orden público ni perjudique a terceros:

+ Tanto el artículo 1.2 como el 14.2 del RD 235/2013 establecen una obligación de suministro de información al comprador o usuario consumidor sobre la eficiencia energética del edificio. Pero no prohíbe que se renuncie a dicha información, o exonerar al transmitente de la obligación de proporcionarla.

+ En cuanto al requisito de que la renuncia no perjudique a terceros, tampoco se ve conculcado, ya que el tercero que pueda surgir de la relación jurídica, no pierde su derecho y puede exigir la entrega del citado certificado.