

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5295** *Resolución de 20 de marzo 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 Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. E. B. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Antonio David Álvarez Gil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de noviembre de 2018 por el notario de Roquetas de Mar, don José Sánchez y Sánchez-Fuentes, doña D. M. T. A. vendió la mitad indivisa de la que es dueña en dos casas al otro condueño, don A. E. B. Interesa a los efectos de este expediente que en el apartado relativo al certificado de eficiencia energética se manifestaba lo siguiente: «La parte adquirente presta su conformidad y exonera a la parte transmitente de la obligación legal de esta última de poner a disposición de la parte adquirente del certificado de eficiencia energética de la firma objeto de la presente escritura, de conformidad con el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril (...)».

II

Presentada el día 12 de noviembre de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«A. E. B. presenta a las diez horas y treinta y ocho minutos, copia de escritura autorizada con el número de protocolo 1415/2.018, por el Notario de Roquetas de Mar, don José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el día doce de Noviembre del año dos mil dieciocho, por la que doña D. M. T. A. vende la mitad de las siguientes fincas a don A. E. B. las fincas: 1.–Urbana: casa (...) finca número 11733, del término municipal de Gérgal. 2.–Urbana. Casa (...) finca número 11816, del término municipal de Gérgal.

Asiento/Diario: 1068/89.

Yo, don Antonio David Álvarez Gil, titular del Registro de la Propiedad de Gérgal (Almería), visto el procedimiento registral iniciado como consecuencia de la presentación arriba identificada, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y concordantes de su Reglamento, emito nota de calificación en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

– No se cumplen las exigencias de calificación energética contenidas en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. La norma es de carácter imperativo (artículo 2.1), no admite la posibilidad de renuncia o exoneración y es obligación del vendedor poner a disposición del adquirente la documentación al respecto (artículo 14).

Acuerdo:

Suspender la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Contra la presente calificación (...)

En Gérgal a 5 de diciembre de 2018. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible)  
Fdo: Antonio David Álvarez Gil».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. E. B. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2018 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero.

Que el recurrente era propietario anteriormente a la compra de la mitad indivisa de las fincas cuyas participaciones adquiere y con esto se convierte en propietario de la totalidad de las mismas; Que, por lo tanto, es el que tiene derecho a que se ponga a su disposición el certificado de eficiencia energética, derecho del que ha prescindido. En todos los artículos de las leyes aplicables (párrafo tercero del Preámbulo 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, y sus artículos 1, apartado 2, y 14.2, y el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible) se dice que los certificados de eficiencia energética serán puestos a disposición de los compradores o de los adquirentes o que la información objetiva se ha de proporcionar a los compradores, y que, por lo tanto, al confundirse en una misma persona las dos cualidades de propietario y adquirente, no va a ponerse la certificación a disposición de sí mismo, y Que siendo que era propietario anteriormente de otras partes de lo que se vende, era conocedor de la situación energética de la finca por lo que no es necesario la recepción de ninguna información más.

Segundo.

Que en las normas del Real Decreto 235/2013 y de la Ley 2/2011 en la que el Real Decreto tiene su fundamento legal, se observa que no prohíben la renuncia o exoneración de la obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente el certificado energético, por lo que está permitido y consiguientemente, puede renunciar a ese derecho, con lo cual, la parte obligada queda libre de la obligación. Lo que resulta de la cláusula correspondiente de la escritura. 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 Consumidores y Usuarios, se aplica solamente a las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios (artículo 1), por lo que no se aplica a este supuesto la prohibición de renuncia previa del artículo 10 de este Real Decreto. En cambio, tanto el Real Decreto 235/2013 como la Ley 2/2011 de Economía Sostenible en la que el citado Real Decreto tiene su fundamento legal, no establecen este principio de irrenunciabilidad de los derechos, lo que de haberlo hecho lo hubieran hecho constar. Por lo tanto, el derecho de adquirente es renunciable porque está permitido todo lo que no está prohibido. La única finalidad del Real Decreto 235/2013 respecto de la obligación de aportar el certificado energético, es proporcionar información al adquirente de la vivienda, y esa obligación del transmitente se convierte en un derecho del adquirente y, de esta forma, puede renunciar a su derecho, dado que la renuncia no contraría el interés, ni el orden público, ni perjudica a terceros, por lo que la renuncia es válida.

Tercero.

Que el artículo 2.2.g) del citado Real Decreto establece que se excluyen de su ámbito de aplicación los edificios o partes integrantes de edificios o viviendas cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda. Pues bien, la vendedora es pareja de hecho del comprador, va de tarde en tarde a las viviendas vendidas y pernoctan y habitan fuera de ellas, de manera que hacen un uso inferior a cuatro meses al año, lo que prueban con recibos de la energía eléctrica que portan al escrito de recurso. Por lo tanto, al cumplirse los requisitos del artículo 2.2.g) del Real Decreto 235/2013, no hay obligación de aportar certificación alguna de eficiencia energética, lo que ahora se hace constar mediante una declaración responsable que se aporta junto con el escrito de interposición de recurso.

#### IV

Notificada el día 3 de enero de 2019 la interposición del recurso al notario de Roquetas de Mar, don José Sánchez y Sánchez-Fuentes, presentó escrito, de fecha 8 de enero de 2019, con las siguientes alegaciones:

«1.º (...) De lo dicho se desprende que el certificado de eficiencia energética sólo suministra información al adquirente sobre la eficiencia energética de un edificio o parte de él, y que el adquirente puede renunciar o exonerar al transmitente de dicha información, de conformidad con el art. 6.2 del Código Civil (...) Si el legislador hubiese querido declarar irrenunciable ese derecho, lo habría recogido expresamente, como hace el art. 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Y aunque el R.D. 235/2013 no dice expresamente que pueda exonerarse, como si dice el art. 9 c) de la Ley de Propiedad Horizontal al tratar del certificado de deudas de la comunidad, tampoco dice que no quepa la exoneración, ni tampoco contempla que dicho certificado haya de incorporarse a la escritura, original o por testimonio, como si exige el mencionado art. 9 c) de la L.P.H. o el R.D-L- 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana al exigir que se testimonien las licencias para las segregaciones o divisiones de fincas (art. 26.2) o para las declaraciones de obra nueva en construcción (art. 28.1).

2.º Debe tenerse en cuenta, además, que en el caso presente el adquirente de las mitades indivisas ya era titular de las otras mitades, con lo que con la escritura deviene titular único de la totalidad de los bienes, por lo que la información que le puede suministrar el certificado ya la conoce perfectamente.

Y si en lugar de la compra de dichas mitades indivisas el adquirente hubiese devenido titular por extinción de condominio, no hubiese hecho falta dicho certificado, ya que el R.D. 235/2013 sólo lo exige para ventas y arrendamientos y no para cualquier transmisión o enajenación».

#### V

Mediante escrito, de fecha 9 de enero de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2 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; 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; 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 y 29 de noviembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: se vende por una copropietaria su mitad indivisa de dos viviendas al otro copropietario; en el apartado relativo al certificado de eficiencia energética se manifiesta lo siguiente: «La parte adquirente presta su conformidad y exonera a la parte transmitente de la obligación legal de esta última de poner a disposición de la parte adquirente del certificado de eficiencia energética de la firma objeto de la presente escritura, de conformidad con el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril (...)».

El registrador señala como defecto que no se cumplen las exigencias de calificación energética y al ser la norma de carácter imperativo, no admite la posibilidad de renuncia o exoneración y es obligación del vendedor poner a disposición del adquirente la documentación al respecto.

El recurrente alega que siendo propietario anteriormente de otras partes de lo que se vende, era conocedor de la situación energética de la finca por lo que no es necesario la recepción de ninguna información más; que las normas no prohíben la renuncia o exoneración de la obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente el certificado energético, por lo que está permitido y consiguientemente, puede renunciar a ese derecho, con lo cual, la parte obligada queda libre de la obligación; que la renuncia no contraría el interés ni el orden público ni perjudica a terceros; que la normativa sobre información de eficiencia energética no se aplica en el caso de viviendas de consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, para lo que aporta y justifica ese consumo inferior en este caso.

El notario autorizante alega que el certificado de eficiencia energética sólo suministra información al adquirente sobre la eficiencia energética de un edificio, y que el adquirente puede renunciar o exonerar al transmitente de dicha información; que el adquirente de las mitades indivisas ya era titular de las otras mitades, con lo que deviene titular único de la totalidad de los bienes, por lo que la información que le puede suministrar el certificado ya la conoce perfectamente; que si el adquirente hubiese devenido titular por extinción de condominio, no hubiese hecho falta dicho certificado, ya que solo se exige para ventas o arrendamientos y no en otras adquisiciones.

2. Previamente, respecto a la alegación del recurrente sobre la utilización de las fincas con un consumo previsto de energía inferior al 25%, hay que recordar que es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo que «en el cauce del recurso gubernativo, la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar (artículo 326 de la Ley Hipotecaria)» –Resoluciones de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 31 de mayo de 2012, entre otras muchas–. Siendo que esta circunstancia no consta en la escritura objeto del expediente y presentada a calificación, no puede ser tenida en cuenta para la Resolución.

3. 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, 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» 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 ulteriores 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».

4. De las anteriores consideraciones debe concluirse que, sin necesidad de prejuzgar sobre las exigencias 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), lo cierto es que en el presente supuesto, en que no se trata de una venta a consumidor es evidente que se puede renunciar a dicha exigencia, máxime si se tiene en cuenta que el comprador ya era copropietario de la mitad indivisa del inmueble objeto de la compraventa.

Por lo demás, la pauta general de la renuncia de derechos reconocidos por la Ley se determina en el artículo 6.2 del Código Civil que establece: «La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros». Así pues, son dos los requisitos para la validez de la renuncia: que no se contrarie el interés o el orden público, lo que se vislumbra en las prohibiciones determinantes establecidas por la Ley; y que no perjudique a tercero.

En cuanto al primero, requiere un análisis de la normativa aplicable para determinar si en ella existe prohibición absoluta de la renuncia o exoneración del derecho al certificado de eficiencia energética, que de existir conllevaría actuación contraria al interés o al orden público.

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 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 (...)».

En todos estos preceptos se dispone una regulación del derecho y de la obligación que deriva de la eficiencia energética, pero de ninguno de ellos resulta prohibición alguna de que se pueda renunciar al derecho o exonerar de la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios el certificado de eficiencia energética que incluya la información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética. Y es que, como ha alegado el notario autorizante, el certificado de eficiencia energética sólo suministra información al adquirente sobre la eficiencia energética de un edificio o parte de él, y, dado que no hay prohibición determinada, el adquirente puede renunciar a dicha información o exonerar al transmitente de la obligación de proporcionarla.

A diferencia de otras normas reguladoras de derechos concedidos a consumidores o a los particulares en general, en la regulación de la puesta a disposición de los compradores o usuarios del certificado de eficiencia energética cuando se trate de los edificios que no sean de nueva construcción, no existe una exclusión de esa renuncia o exoneración. Así en el artículo 10 de la Ley para la Defensa de Consumidores y Usuarios se ha establecido de forma expresa que son irrenunciables los derechos concedidos por la misma; y en los artículos 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, en los que se exige de forma expresa que se testimonien en las escrituras correspondientes las licencias para segregaciones y divisiones de fincas y para la declaración de obra nueva en construcción. Pues bien, en 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, no existe una prohibición parecida.

En cuanto al segundo de los requisitos, esto es, que no haya perjuicio para tercero, tampoco se ve conculcado, ya que el tercero que pueda surgir a la relación jurídica, por ejemplo, un arrendatario o usuario futuro, por la renuncia que en su día se hizo por otro usuario anterior, no pierde su derecho y puede exigir la entrega del citado certificado con la información de eficiencia energética referida.

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, 20 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.