

NOTA SOBRE VISADO DE CERTIFICADOS DE ANTIGÜEDAD

La Comisión de Secretaría nos encomienda la elaboración de una nota jurídica sobre el visado de los certificados de antigüedad de edificaciones y sobre las posibles responsabilidades a las que se pueden enfrentar los colegiados por su suscripción.

No existe una definición legal de certificado de antigüedad, pero podemos definirlo como un documento técnico que acredita la fecha aproximada de finalización de una edificación o parte de ella y, en algunos casos, el estado actual de la misma. Normalmente la finalidad del certificado es regularizar edificaciones construidas sin licencia una vez transcurridos los plazos de prescripción urbanística, acreditar la antigüedad ante el catastro o el Registro de la Propiedad o atender a requerimientos de algunas Administraciones Públicas.

De conformidad con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, el certificado de antigüedad no es un trabajo profesional que obligatoriamente deba obtener el visado colegial (art. 2), lo que no implica que el mismo no pueda ser objeto de visado colegial; visado que, conforme a las prescripciones legales, acreditará la identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable (art. 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales).

El contenido mínimo que pudiera exigirse a efectos de visado a los certificados de antigüedad, para cumplir la función que le es propia (acreditar la antigüedad de una edificación) podría ser el siguiente:

- Identificación del arquitecto redactor.
- Identificación de la edificación (referencia catastral, localización exacta, coordenadas UTM, municipio, parcela, etc.). También que no consta que la edificación se encuentre sobre suelo demanial ni afectado por servidumbres de uso público.
- Descripción general de la edificación (superficie, uso, número de plantas, estado constructivo).
- Justificación técnica de la antigüedad mediante documentación o (mediante fotografías aéreas, referencias catastrales, declaraciones, otros documentos).
- Fecha estimada de finalización de las obras.
- Firma del técnico.

En cuanto al **régimen de responsabilidades**, es evidente que el técnico que suscribe un certificado de antigüedad asume responsabilidad por el contenido del mismo pudiendo diferenciar los siguientes ámbitos de responsabilidades:

- **Responsabilidad civil profesional.-** Si el certificado contiene errores, omisiones o afirmaciones incorrectas que causen perjuicios al solicitante o a terceros.
- **Responsabilidad ante las Administraciones Públicas.-** Si el certificado se utiliza en procedimientos ante la Administración Pública y el certificado emitido contiene inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales, el autor de certificado puede ser considerado como responsable de una infracción, por ejemplo urbanística, y ser sancionado por la Administración competentes si finalmente se acredita que ha existido los elementos concurrentes de la infracción tipificada.
- **Responsabilidad penal.-** En casos más graves, podría incluso derivarse responsabilidades penales en caso de que los hechos fuesen constitutivos de un delito de falsedad documental.

Conclusiones

1. El certificado de antigüedad de edificaciones es un documento técnico con implicaciones legales, cuya elaboración requiere rigor, respaldo documental y conocimiento de la normativa urbanística aplicable.

2. El visado del certificado de antigüedad no tiene carácter obligatorio.

3. El autor del certificado asume responsabilidad sobre la veracidad de los hechos certificados, por lo que debe actuar con la diligencia exigible a su condición de profesional competente.

Esta es nuestra nota jurídica que sometemos a cualquier otra mejor fundada en derecho.

Asesoría Jurídica

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga