



## **Recomendaciones para la redacción de certificados de antigüedad. Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 18/10/2018**

Como consecuencia de una reciente sentencia condenatoria a un arquitecto colegiado del COAMALAGA, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga -Sección Penal-, confirmatoria de la dictada por el Juzgado de lo Penal núm. 9 de Málaga, y con referencia a la redacción por aquel de un Certificado de Antigüedad de una edificación, os remitimos una relación orientativa de aspectos a tener en cuenta para la redacción del citado documento, con el fin de evitar la posible comisión de un posible delito de falsedad documental tipificado en el artículo 392 en relación con el artículo 390 - 1º del Código Penal:

### Con carácter previo:

Se considera, por la citada sentencia, que el Certificado que falsea la realidad fáctica preexistente, consuma el delito de falsedad documental cuando se aporta a un Expediente Administrativo, a una Escritura Pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, o produce una modificación en el correspondiente asiento del Catastro.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 185 dispone que las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, podrán adoptarse en el plazo de 6 años de su completa terminación.

La Jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, estima que son autores del citado delito, falsedad documental, no solo quienes ejecutan personal y físicamente la acción de falsificación, sino también quienes, sin realizarla materialmente, intervienen en su realización con unos actos decisivos para que se lleve a cabo la falsedad documental - Sentencia del T. S. de 22 de junio de 2015.

### Por ello sugerimos:

1º.- Verificar personalmente el estado de la edificación, con una visita al inmueble, en el momento de extender el certificado.

2º.- Verificar personalmente la existencia de posibles denuncias, procedimientos de sanción, demolición, etc... que figuren en los archivos de las distintas Administraciones Públicas con competencias (Ayuntamientos, Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, etc...).

3º.- Obtener documentación original o copias debidamente contrastadas, del suministro reiterado de servicios con los que cuenta la edificación, en los que se pueda identificar el uso de la edificación., por ejemplo, en los contratos de suministro eléctrico.

4º.- Obtener la correspondiente ortofoto u ortofotos. Debidamente fechadas de manera ajena al arquitecto. Aquí hay que indicar que, según la sentencia, la ortofoto puede dar datos de la existencia de la edificación, pero en ningún caso de su estado de terminación, puesto que normalmente, solo se aprecia la cubierta.

5º.- Verificar personalmente la información obrante en el Catastro.

6º.- Hacer referencia en el documento del Certificado de Antigüedad de los archivos y documentos consultados, así como de la visita o visitas realizadas.

7º.- La documentación acreditativa deberá conservarse por un plazo de diez años, pues una reclamación o denuncia puede tardar varios años en producirse.