

EL CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD

Los certificados que emita un técnico son documentos por los que se asegura la certeza de lo expuesto en el mismo, haciendo plena prueba por sí mismo de la veracidad del hecho que consta en dicho documento, no sólo entre las partes sino frente a terceros e incluso ante las administraciones. Hay que subrayar que «certificar» no es lo mismo que «informar», puesto que lo certificado toma como fundamento la afirmación de veracidad efectuada por el técnico al suscribir el citado documento, y genera efectos frente a terceros por su naturaleza de «certificado».

El «certificado de antigüedad» realizado por un técnico es uno de los medios establecidos por la Ley que permite la inscripción de una vivienda finalizada en el Registro de la Propiedad, pudiendo hacerse valer ante las diferentes administraciones para que se le conceda licencia de primera ocupación. Su objeto es justificar la antigüedad del inmueble con la finalidad de que se reconozca que se cumplen los requisitos exigidos para poder legalizar una vivienda que pudiese ser ilegal o para justificar la prescripción de posibles sanciones. Permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes para la acción de disciplina urbanística, cuando ello se acredite por el certificado.

Es un modo de acreditación disyuntivo o alternativo a los demás fijados en la normativa, como son la certificación municipal, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica. Deberán cumplimentarse los requisitos legales, por lo que en cualquiera de ellos tendrá que acreditarse la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

No se puede olvidar que en la edificación pudieron haberse realizado obras en varios períodos temporales, por lo que el certificado que se emita deberá discriminar la antigüedad de cada elemento constructivo determinándolo con exactitud para evitar que se considere que afecta sobre la totalidad, si esto no es cierto; por esta razón el trabajo deberá ser detallista y puntilloso para poder señalar la fecha de cada parte de la obra. La comparación de la realidad con las ortofotos de los diferentes momentos tendrá que ser minuciosa, al igual que el análisis de las facturas para examinar las partidas que consten en las mismas para saber a qué se corresponden. Esto debe conducir a realizar el certificado de antigüedad con el máximo rigor y con exigencia en cuanto a los datos obtenidos, buscando la mayor exactitud, concisión y concreción, valorando cada ampliación o modificación de la vivienda original.

Siendo por tanto una de las opciones admitidas por la Ley, por parte de los técnicos habrá que proporcionar al certificado de un valor que no le podrán dotar los demás medios, siempre que se justifique la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Nos encontramos con los siguientes elementos que pueden dar al certificado de antigüedad un mayor valor técnico de mayor valor para el cliente:

- La descripción y destino de la vivienda podrá ser más completa y detallada que la que conste en cualquiera de los demás medios, donde constará la superficie construida, número de plantas, acogiendo también los diferentes elementos de la construcción como pueden ser terrazas o sótanos, así como los lindes.
- Se puede añadir una georreferenciación de la superficie ocupada en la parcela que permita localizarla sin dudas.
- Igualmente, un plano de situación de la vivienda realizado por el técnico.
- Es importante diferenciar los datos que son objetivos e indubitados de los que son variables estimativas.
- Es muy sencillo adjuntar como anexo al certificado toda la documentación que ha servido para acreditar el juicio de antigüedad, y que de esta forma podrá justificar en el futuro que el criterio técnico es serio y razonado, siendo producto de un trabajo elaborado y completo. En concreto, las capturas de los archivos históricos fotográficos pueden ser mejorados en el futuro, por lo que para evitar las consecuencias de una revisión posterior del certificado con imágenes de otra calidad que lleven a la conclusión de que no es cierta la antigüedad de la vivienda, conviene aportar los existentes en el momento de confección del certificado.

Para llegar a concluir la antigüedad del inmueble con rigor, existen varios medios probatorios en disposición de ser empleados:

- (1) Pueden realizarse gestiones ante las administraciones para contrastar la existencia de licencias o medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Si fuese el caso, podría solicitarse de la Administración Local la emisión de un certificado técnico en el que conste la antigüedad de la edificación, puesto que en sus archivos podría constar la emisión de alguna licencia, la existencia de expedientes de restauración de la legalidad urbanística o cualquier otro documento que acredite la antigüedad de la vivienda. Cualquiera de estos datos permitiría determinar la fecha a partir de la cual le consta al Ayuntamiento la existencia de la vivienda.

- (2) También se puede añadir información o certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la existencia de la vivienda, con planos sobre los que se pueda realizar una comparación de los planos catastrales con fotografías actuales, así como la fecha de construcción del inmueble.
- (3) Igualmente se pueden agregar datos registrales de la vivienda.
- (4) Copia de las escrituras que puedan existir.
- (5) El pago de impuestos, como es el IBI, es fácilmente obtenible y de gran importancia por ser el reconocimiento expreso de una administración de la existencia de la vivienda.
- (6) Es importante incluir fotografías actuales que se pueden comparar con ortofotos de otros años, que lleven a determinar la coincidencia entre ambos y que lleven a la conclusión de que la vivienda sigue siendo la misma, con lo que se documenta la realidad de la vivienda en un año determinado.
- (7) Cabe agregar documentación que justifique el uso de la vivienda, como puede ser el alta o facturas de suministros (agua, luz, gas o teléfono), así como certificados de empadronamiento.
- (8) De ser posible se pueden analizar otros contratos privados que tengan como objeto la edificación, como son facturas de la construcción del inmueble.

Es arriesgado basarse en criterios subjetivos, como puede ser:

- a) La información facilitada por el propio cliente, así como testigos, al no proporcionar datos objetivos e indubitados y por desconocer el verdadero interés que puedan tener. En este sentido es recomendable preguntarle a la propiedad porqué no existe Certificado Final de Obra de la construcción, para poder hacernos una idea del problema de fondo y si debemos aceptar dicho encargo profesional.
- b) El análisis técnico de los materiales si de éste caben varias interpretaciones sobre la fecha de construcción. La justificación en base a las características constructivas no es determinante, al no poder calcular con precisión la fecha de la construcción, aunque sí permite efectuar una estimación. Por tanto, deberá indicarse con claridad cuáles son los elementos que llevan a señalar la fecha en que se construyó.

La naturaleza que tiene de «certificado» lleva al técnico autor a comprobar la concordancia de lo certificado con la realidad, y la trascendencia del mismo, por lo que deben fundamentarse debidamente las conclusiones y es muy recomendable justificarlo con documentación en que se base el criterio de antigüedad de la vivienda. En este sentido, no se puede olvidar que las administraciones podrán analizarlo con detalle para revisar la veracidad de su contenido. Si se considerase que el mencionado certificado no se ajusta a la realidad, se le podrá exigir responsabilidad deontológica, civil o penal a su autor, puesto que un certificado de antigüedad que se considere no ser cierto tiene la consecuencia de poder ser encuadrado como certificado falso, con la correspondiente pena de prisión y de inhabilitación profesional.

La relevancia del certificado de antigüedad se plasma en el hecho de que su fin es incorporarse posteriormente a un acto de un organismo público que va a provocar una resolución del mismo en un sentido determinado, que se fundamentará en esa documentación. Si esta declaración de antigüedad se declarase inveraz, al margen de las consecuencias que acarrea su falsedad, podría interpretarse que el certificado es el instrumento o medio necesario para que se cometa un delito contra la ordenación del territorio o una estafa, por lo que también podría asumir las consecuencias de este otro delito.

La jurisprudencia ha determinado que la desviación entre lo certificado y la realidad debe ser, además de mínimamente significativa, arbitraria, carente o lejana de las bases fácticas, irreductiblemente inexacta en términos objetivos, afectando la función documental que debe cumplir. Y, además, debe ser abarcada por la plena consciencia de su falsedad por parte del técnico autor del certificado. Considerando que existen varios datos que se pueden obtener fácilmente y tienen carácter objetivo, habrá que relatar en el certificado todas las labores de comprobación que se han efectuado, adjuntando incluso aquellas fotografías o documentos que permitan corroborar que el juicio de valor expuesto tiene un fundamento y responde a la verdad. Este es un medio válido para evitar consecuencias perjudiciales en el futuro.

Siendo las cosas así, en caso de duda acerca de la real edad del inmueble no podremos «certificar» lo que no permite se justificado o acreditado debidamente, por lo que habremos de ceñirnos a la fecha que podamos demostrar de forma indubitada e indiscutible.