

Circular informativa de la Asesoría Jurídica sobre los certificados técnicos de antigüedad de obras e instalaciones.

Recomendaciones trasladadas por el Ayuntamiento de Madrid, para la suscripción de certificados expedidos por arquitectos y arquitectos técnicos en relación a lo establecido en el art. 28.4 b) de R. D. Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

El Ayuntamiento de Madrid ha detectado la existencia de un volumen significativo de certificados técnicos de arquitectos y arquitectos técnicos, que se emplean para la práctica de la inscripción registral a que se refiere el artículo 28.4 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, y que, sin embargo, no encajan en los supuestos estrictos a que se refiere dicha normativa.

El citado artículo 28.4 b) establece que, *"en los supuestos de **construcciones, 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**"* (4 años a tenor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y actualmente 6 años por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio) *"la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el procedimiento que cita en los siguientes apartados"*.

En dichos apartados se indica que la inscripción por parte del Registrador se puede realizar, entre otros medios, por certificado expedido por **técnico competente**, debiendo constar la fecha de terminación de la obra, puesto que dicha fecha es la que permite comprobar por parte de la Administración la veracidad de lo manifestado, es decir, que han transcurrido los plazos de prescripción establecidos legalmente.

Todo ello con la finalidad de que una vez que el Registrador comunique al Ayuntamiento las citadas inscripciones conforme a lo señalado en el apartado b) del citado artículo, esta Administración pueda cumplir la obligación que le atribuye la letra c) en orden a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

Ha sido en el cumplimiento del deber de esta última obligación, cuando se ha detectado las siguientes deficiencias:

- **La carga de la prueba de la prescripción:** corresponde ser acreditada por el que la invoca, puesto que es el que se ha colocado en una situación de clandestinidad en la realización de unas obras y por tanto ha creado la dificultad para el conocimiento del *dies a quo*, lo que impide, en el caso de una situación de la ilegalidad, obtener ventaja de las dificultades probatorias originadas por esa

ilegalidad (STS 31.1.2012 recurso 4285/2009, sentencia 8.7.1996 recurso 8179/1991 entre otras muchas).

- Acreditación debida y fehaciente de la prescripción alegada: El certificado expedido por **técnico competente debe acreditar debida y fehacientemente la prescripción alegada**, máxime cuando dicho medio de prueba aisladamente considerado no se considera suficiente como acreditación de los fines pretendidos, puesto que *"tales informes prestados sin intervención de la contraparte, llevan en sí mismo, dada su procedencia, la apriorística tacha de parcialidad y subjetividad, propias de los usualmente importantes intereses económicos en juego"* (STS 6.4.2000 rec. 7800/1994, STSJM 13.11.2019 rec. 888/218, STSJM 525/2024 de 25 de octubre rec. 659/2023). En este apartado cabe señalar que:
 - o Tal y como han señalado los tribunales, **no cabe la admisión de certificados que funden la prescripción en técnicas meramente organolépticas (esto es, basadas únicamente en las percepciones sensoriales del tecnico: STSJM 703/2019 13.11.2019 re. 888/2018)**. Dicha conclusión debe fundamentarse tanto en los conocimientos técnicos propios de su categoría profesional (oxidaciones, materiales, valoración de materiales empleados) asi como en ortofotos y fotografías, antecedentes de expedientes administrativos, facturas, testificales, etc.
 - o Es preciso que el certificado **identifique indubitadamente la infracción** cuya prescripción se pretende, siendo obligado por ello, **aportar plano-croquis y fotografías** que permitan su situación en el interior de la finca en que se ubica y descripción y características de esta. Todo ello necesario para que la Administración vele por que se cumpla posteriormente con el régimen de limitaciones derivadas de la situación de fuera de ordenación a la que van a quedar asimiladas las infracciones respecto de las cuales se reconozca la prescripción (como por ejemplo la pérdida de prescripción por intervenciones posteriores que excedan de la mera conservación). Es recomendable que el certificado técnico haga constar que se han revisado los antecedentes de los títulos habilitantes preexistentes (que no existe licencia o declaración responsable en vigor). Lo contrario conduce al grave error de certificar la antigüedad de construcciones, instalaciones y edificaciones que NO constituyen infracción urbanística alguna por contar con título que las ampara, a efectos de inscribirse como infracción conforme al artículo 28.4 RDL 7/2015, lo que coloca a los ciudadanos en una situación más gravosa de la que realmente le corresponde.

Se hace preciso que los técnicos sean responsables en el ejercicio de sus funciones, informen debidamente de las alternativas de las que disponen los ciudadanos, a la hora de legalizar sus construcciones y las limitaciones inherentes a las infracciones con acceso al Registro de la propiedad vía artículo 28.4, al margen de la obligatoriedad de comprobar que efectivamente se encuentran ante una infracción urbanística.

- IMPORTANTE: No resulta admisible la prescripción por cambio de USO, por cuanto la literalidad del artículo 28.4 RDL 7/2015 se refiere en exclusiva a *"construcciones, 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"*. En ningún caso dicho artículo se refiere a prescripción de usos, los cuales según la doctrina de los Tribunales no prescriben. Es por ello que los certificados técnicos deben referirse en exclusiva a las obras ejecutadas en una dependencia para desarrollar un uso distinto al autorizado legalmente, y serán sólo dichas obras sobre las que se pronuncie la prescripción, siendo exigible en estos certificados los mismos requisitos señalados en el apartado anterior (identificación indubitada de la infracción con descripción de la misma, plano-croquis y fotografías, comprobación de los títulos habilitantes preexistentes y no admisión de certificados basados en técnicas organolépticas sino fundados motivadamente en otros datos o informaciones que acrediten la prescripción alegada.)
- El Certificado debe respetar y cumplir en cuanto al técnico competente que lo redacta y suscribe, lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 2.1.a).