

CIRCULAR INFORMATIVA N° 2

VISADO

CERTIFICADO FIN DE OBRA

Se remite informe sobre la responsabilidad que asume la dirección facultativa en la emisión del certificado fin de obra.

El Artículo 17.7 de la Ley de Ordenación de la Edificación indica que *“el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra que suscriban el Certificado Final de Obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.”*

A partir de esta redacción, es fácil concluir cuál es la trascendencia de la firma del Certificado Final de Obra y, por tanto, lo importante que resulta firmarlo con el pleno convencimiento de que, tal y como se indica en el mismo, la edificación ha sido terminada según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se le destina.

Es decir, en el Certificado Final de Obra se expresan, fundamentalmente, dos afirmaciones, una, **que la obra ha sido terminada** y otra, **que se entrega en correctas condiciones de uso**.

Emitir el Certificado Final de Obra cuando existan dudas de que la obra no está correctamente finalizada, puede entrañar un riesgo serio ante una futura reclamación que derive, precisamente, de una partida que no estaba completa, o correctamente ejecutada a esa fecha por insignificante que pueda parecer en ese momento.

Es importante ser estricto al emitir el Certificado Final de Obra por las consecuencias que puede entrañar, en el momento de depurar responsabilidades, el no haber comprobado de forma completa la veracidad de lo que se certifica.

CERTIFICADO FIN DE OBRA PARCIAL

A la vista de la presentación para su visado de certificados fin de obra parciales, se quiere hacer las siguientes puntualizaciones:

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 312, autoriza el otorgamiento de licencias parciales “cuando las partes para las que se otorga resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes”.

En el caso de proyectos de varias viviendas, o de edificios que contengan en su interior diferentes usos, podría concederse ese tipo de licencia y por tanto, podrían emitirse certificados fin de obra parciales de alguna de las viviendas, o bien de aquellas partes del edificio que reunieran las condiciones necesarias para desarrollar el uso para el que fueron concebidas siempre y cuando, las obras en el resto del edificio inacabado, no impidieran su correcto funcionamiento ni supusieran un riesgo.

Cuando se emite un certificado fin de obra, el arquitecto director suscribe el siguiente texto:

“La edificación consignada ha sido terminada según proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en perfectas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se la destina”.

Quiere eso decir que no se puede emitir certificados que, conteniendo dicho texto, se refieran a la finalización de partes del edificio que por sí mismas no le confieren las condiciones necesarias para desarrollar en él el uso para el que fue proyectado.

La necesidad de emitir estos certificados surge, en la mayoría de los casos porque el promotor tiene una obra parada y no hay intención aparente por su parte de finalizarla. Pues bien, para evitar que recaigan responsabilidades a la dirección facultativa en caso de accidentes en una obra abierta, o bien para cobrar los honorarios correspondientes a la dirección, el procedimiento a seguir sería emitir una certificación del estado de la obra en la fecha en la que ésta se detuvo, una comunicación expresa de esa situación tanto al ayuntamiento como a la propiedad y, si se considera conveniente, la renuncia al encargo.