

Criterios de actuación de los COAs en los supuestos de sustituciones de arquitectos

I.- Justificación del documento

1. La Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas liberadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, cambió de raíz el mercado de los servicios profesionales de la arquitectura, que deja al arbitrio de los arquitectos, considerados individualmente, y de sus clientes.

Hasta ese momento, el sistema estaba fundado en tres pilares:

- Honorarios mínimos obligatorios (tarifas).
- Modelo de contrato universal (hoja de encargo).
- Gestión de cobro a través del Colegio, que ostenta en exclusiva la capacidad para reclamar el impago de honorarios.

En este marco, la sustitución de arquitectos en el curso de un trabajo profesional se articulaba a través de la venia.

2. El nuevo marco normativo que introdujo la citada Ley 7/1997, supuso que a partir de esa fecha, se prohíbe a los Colegios cualquier interferencia en las relaciones contractuales entre arquitectos y promotores, incluido la determinación de los honorarios. Del mismo modo se elimina la venia.
3. La justificación de estas medidas se basa en la liberalización del mercado de servicios profesionales eliminando prácticas de naturaleza gremial que se consideran contrarias al principio de libre competencia. No obstante, los Colegios retienen las atribuciones de regulación del ejercicio profesional aunque siempre bajo la norma de que las relaciones económicas y contractuales entre arquitectos y clientes quedan por completo al margen de los mismos.
4. A lo largo de estos años, la eliminación de la venia sin que se sustituyera por otro trámite ha generado una variada casuística de conflictos en los que se han visto envueltos los Colegios. En los últimos años estos problemas se han intensificado en el contexto de desplome del sector de

la edificación, como consecuencia de la paralización de muchas promociones inmobiliarias en curso que han derivado en embargos, cambios de propietario, proliferando situaciones que antes eran excepcionales.

5. Esta situación -caracterizada como decimos por una extremada casuística-, plantea cuestiones de diverso alcance y naturaleza jurídica, tales como: hasta dónde pueden intervenir los Colegios de Arquitectos en su función de ordenación profesional. Cómo se concreta el principio de no interferencia en las relaciones contractuales entre el promotor o cliente y el arquitecto. Qué documentación debe producirse y el Colegio requerir en aquellos casos en que la dirección de obra interviene más de un arquitecto y su incidencia en el Certificado Final de Dirección de Obra (CFO). Qué documentación tiene el carácter de objeto del contrato y por tanto sobre ella los Colegios no pueden disponer. Y desde luego, la delimitación y concreción de los derechos y obligaciones de los arquitectos que intervienen en todo cambio o sustitución en un trabajo en curso de ejecución, como son el arquitecto saliente o sustituido y el arquitecto entrante que va a continuar con el trabajo profesional.
6. Respondiendo a la demanda de una significativa parte de Colegios de Arquitectos, y a las numerosas consultas que sobre esta problemática se vienen suscitando, la Asesoría Jurídica del CSCAE, en colaboración con la Secretaría General, ha elaborado el presente documento con el fin de que una vez analizado y en su caso aprobado por el Pleno de Consejeros, con audiencia de los Colegios, pueda servir de informe jurídico que contenga el marco de actuación común de los Colegios de Arquitectos en esta materia. El documento ha analizado aportaciones e ideas de varios Colegios e informes jurídicos de la Asesoría Jurídica del Consejo Andaluz y de la Asesoría Jurídica del Colegio de Huelva sobre esta materia.

II.- Marco normativo aplicable.

- a) Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 (LOE).

En especial, el artículo 7 (documentación de obra ejecutada); el artículo 10 (proyectista); artículo 12 (el director de la obra); artículo 17 (responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación);

- b) Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por RD 314/2006 de 7 de marzo.

Anejo II (documentación del seguimiento de la obra):

- El apartado II.1, establece cuál es la documentación obligatoria del seguimiento de la obra, que se compondrá al menos del Libro de Órdenes y Asistencias, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 462/1971 de 11 de marzo; el Libro de Incidencias en materia de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre; el proyecto, sus anejos y modificaciones debidamente autorizados por el director de la obra; la licencia de obras, al apertura del centro de trabajo y, en su caso, otras autorizaciones administrativas; y el Certificado Final de de Obra de acuerdo con el Decreto 462/1971 de 11 de marzo, del Ministerio de la Vivienda.
- El apartado II.3 "Certificado Final de Dirección de Obra", establece que:

"1. En el certificado final de obra, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.

2. El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento".

- c) Decreto 462/1971, de 11 de marzo, Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación.
- d) Orden de 9 de junio de 1971, Normas sobre el Libro de Órdenes y Asistencias en obras de Edificación.
- e) Orden de 28 de enero de 1972, Certificado Final de Dirección de Obras de Edificación.

Establece modelo del Certificado Final de Dirección de Obra. Por lo que se refiere al director de la obra, el texto es el siguiente:

"CERTIFICO: Que con fecha... la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservad, al fin que se la destina".

f) Estatutos Generales.

El artículo 33 de los vigentes Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos aprobados por Real Decreto 327/2002 de 5 de abril (20 de abril de 2002) establece lo siguiente:

"Artículo 33. Sustitución de Arquitectos

La sustitución de un Arquitecto por otro en la realización de un mismo trabajo profesional requiere la previa comunicación al Colegio. Cuando lo sea en la dirección facultativa de una obra en curso de ejecución, la comunicación del Arquitecto cesante deberá acompañarse de certificación que refleje el estado de las obras realizadas bajo su dirección y la documentación técnica correspondiente".

g) Código Deontológico.

El artículo 2.08 del Código Deontológico de los Arquitectos, aprobado en la Asamblea General del CSCAE de 20 de noviembre de 2015, y que entrará en vigor el 20 de noviembre de 2016, referido a la sustitución temporal o definitiva en un trabajo profesional, dice:

"a) Deberes:

1.- En trabajos de edificación, ejercer la totalidad de las obligaciones que le son exigibles en su función directora, al menos que le conste por medios fehacientes la aceptación expresa de las correspondientes responsabilidades de carácter parcial por parte de otros profesionales técnicos y facultativos que intervengan en áreas específicas y estén legalmente habilitados para ello.

2.- En caso de renuncia voluntaria, el profesional saliente presentará a su cliente y al Colegio un certificado, incorporando un informe que determine las circunstancias que han originado la renuncia o cese así como el grado de materialización del servicio profesional.

En caso de renuncia forzada o no convenida, la obligación anterior recaerá sobre el entrante.

b) Prohibiciones:

1.- Sustituir a otro profesional sin la previa comunicación al interesado y al Colegio, y sin que conste debidamente acreditado el estado del trabajo encargado en el momento del traspaso.

2.- Ocultar o demorar injustificadamente la documentación necesaria para la correcta tramitación del proceso de sustitución y deslinde de responsabilidades”.

III.- Principios Generales.

1. Protección de intereses generales básicos.

La intervención de los Colegios de Arquitectos en los supuestos en que se produzca la sustitución de arquitectos en un trabajo profesional en curso de ejecución, se fundamenta en la protección de tres intereses generales básicos:

- a) La ordenación y adecuada práctica del ejercicio profesional, deslindando y delimitando las responsabilidades de cada arquitecto.
- b) Garantizar los derechos de los usuarios finales o terceros que no han contratado con el arquitecto sustituido o saliente en el encargo profesional, siempre que estos usuarios sean diferentes del promotor, toda vez que en la autopromoción no concurre dicha situación.
- c) Procurar el cumplimiento y los deberes establecidos al respecto en el Código Deontológico de los arquitectos, por lo que se refiere al arquitecto sustituido o saliente y el nuevo arquitecto o arquitecto entrante; así como garantizar los derechos de cada uno de ellos.

2. No interferencia en las relaciones contractuales entre el cliente y el arquitecto o arquitectos.

Al intervenir los Colegios de Arquitectos en este ámbito ejerciendo una competencia o función pública de ordenación del ejercicio profesional, protegiendo los intereses generales reseñados, la actuación de los Colegios ha de ser de no interferencia en las relaciones contractuales y en los pactos o acuerdos existentes entre el cliente y el arquitecto o arquitectos, respetando los mismos.

Al respecto, en todas las comunicaciones que los Colegios remitan a los arquitectos afectados por una sustitución, por las causas que luego se detallan, se les hará saber que la intervención colegial no interfiere en la relación contractual del arquitecto con el cliente y los derechos y obligaciones que derivan de la misma y que a él corresponde, incluyendo las de carácter económico y cualesquiera otras.

3. Necesidad de que se refleje tanto la obra ejecutada en el momento de la sustitución de un arquitecto por otro, como el estado de la configuración del edificio.

El hecho de que en el proceso constructivo de una edificación intervengan más de un arquitecto en la función de la dirección de la obra, introduce una evidente discontinuidad en el ejercicio de tal prestación profesional, que evidentemente no se produce en el caso de que toda la dirección de la obra la haya realizado un mismo arquitecto.

En razón a ello, el Colegio de Arquitectos que ejerce la función de visado del CFO, para cumplir adecuadamente tal función ha de contar con una información suficiente y completa de los cambios que se van produciendo en el estado de la obra, no sólo en el momento de la sustitución para delimitar responsabilidades, sino en el momento de la finalización de la obra, a fin de que quede constancia documental expresa de la configuración final o estado final del edificio, ya concluido.

Por tanto, el visado del CFO, no es sólo el visado formal del propio documento que suscriben el director de la obra y el director de la ejecución de la obra. Debe comprobarse para proceder al visado, la documentación obligatoria del seguimiento de la obra, que se contiene en el Anejo II, 11.1 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, que desde luego incluye las modificaciones que se hayan producido en el proyecto de ejecución o en su caso, dejar constancia de que no ha habido tales modificaciones.

De la misma manera, la propia Ley de Ordenación de la Edificación, en su artículo 7, alude a la documentación de la "obra ejecutada", que comprende el proyecto con las modificaciones (y a dicha documentación se debe adjuntar el acta de recepción, relación de los agentes que han intervenido e instrucciones y uso de mantenimiento del edificio).

Consecuentemente, la obra ejecutada es el estado final de la edificación una vez concluida la misma y por ello, es imprescindible que exista una constancia plena y adecuada de la configuración final de la edificación y que se reflejen esos cambios o modificaciones producidos con respecto al proyecto y desde el inicio de la construcción.

En este sentido, la obligación ha de ser del arquitecto que suscribe del certificado final de obra, ya que es el que tiene la responsabilidad en tal sentido conforme a las prescripciones legales establecidas tanto en la LOE como en el CTE.

Sin perjuicio de ello, en los supuestos de sustitución en la dirección de obra, el arquitecto sustituido o cesante tiene el derecho o la facultad de

aportar la certificación que refleje las modificaciones de la configuración del edificio que se han producido bajo su dirección.

Con estas premisas, es como se articulan los criterios que se establecen posteriormente en el apartado IV.4. Y todo ello, por dos razones esenciales, que justifican la necesidad de dejar constancia de la configuración final del edificio para proceder al visado del CFO:

En primer lugar, porque el Colegio Profesionales que ejerce la función de visado tiene un régimen de responsabilidad legalmente establecido en el artículo 13 de la Ley de Colegios Profesionales y justamente por ello han de extremarse todas las cautelas a la hora del visado del CFO, en los términos que han quedado expuestos.

Y en segundo lugar, en beneficio de los consumidores y usuarios, toda vez que es esencial también para sus derechos y deberes sobre el uso y conservación del edificio, que establece la LOE, disponer de la documentación completa que acredite la obra ejecutada.

Hemos de señalar que al respecto, por determinados Colegios (en concreto por el COA de Huelva y el Consejo Andaluz), se había planteado si era posible que el CFO fuese firmado por todos los arquitectos que han intervenido en la dirección de la obra.

No se considera procedente esta propuesta por las razones que a continuación se exponen.

La normativa aplicable y tanto la LOE como la Orden de 28 de enero de 1972 -vigente a todos los efectos- que establece el modelo oficial del CFO, así como el propio Código Técnico de la Edificación aprobado por RD 314/2006, todo este conjunto normativo no prevén que el CFO pueda ser firmado por todos los arquitectos intervinientes en la dirección de la obra, ya que en todo momento, la normativa alude al "director de la obra" entendiéndose como tal siempre el último arquitecto que ha asumido la dirección de la obra. En ningún momento se habla de los arquitectos intervinientes o directores de la obra e incluso a efectos de responsabilidad el artículo 17.7 alude que la misma corresponde al "director de la obra y el director de ejecución de la obra que suscriba el Certificado Final de Dirección de Obra".

Esta normativa además, se corresponde con lo que disponer el artículo 2.b) de la RD 1.000/2010 de 5 de agosto, que regula el visado colegial obligatorio, cuando se refiere al Certificado Final de Obra de Edificación.

En consecuencia, el establecer o exigir por parte de los Colegios de Arquitectos que el CFO sea firmado por todos los arquitectos intervinientes, cuando en una obra ha intervenido más de un arquitecto en las tareas de dirección de obra, supondría contradecir esa normativa aplicable y al respecto los Colegios de Arquitectos evidentemente carecen de facultades para modificar o alterar una normativa en vigor. No tienen -dicho con rotundidad- título habilitante para cambiar la normativa sobre el CFO e introducir la posibilidad de que firmen todos los arquitectos que hayan podido intervenir en una dirección de obra.

De otra parte -y es otra consideración relevante- en el CFO no sólo interviene el arquitecto o arquitectos que han dirigido la obra, sino el aparejador o aparejadores que han intervenido en la ejecución de la dirección de la obra. Por tanto, tampoco podría introducirse una modificación -como la pretendida- ya que afecta a los Aparejadores y a los propios Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, que intervienen en la emisión del CFO y en los Colegios con facultades para el visado del mismo.

En razón a estas consideraciones, no es viable en el orden jurídico, con la normativa vigente aplicable, exigir por parte de los Colegios que todos los arquitectos que hayan intervenido en la dirección de una obra, firmen el CFO.

Consideramos que el documento da respuesta al planteamiento efectuado por dichos Colegios, con la solución que se propone en los términos anteriormente detallados.

Sin perjuicio de ello, se considera oportuno y prioritario solicitar ante el Ministerio de Fomento por parte del Consejo Superior, la actualización de la normativa que regula la expedición de los CFO, que es la aún vigente Orden de 28 de enero de 1972 y que requiere una revisión y actualización a la nueva normativa aplicable que regula la dirección de la obra y en concreto, a la LOE y al CTE.

4. El acceso a la documentación elaborada por los arquitectos, ha de conciliar dos intereses en juego: el interés de protección de los derechos de los arquitectos que ostentan sobre esos documentos (proyectos de edificación y CFO) y los intereses de los solicitantes.

En el documento, se establecen unos criterios generales que puedan servir de actuación por parte de los Colegios sobre esta materia, si bien ha de advertirse que se trata de una cuestión eminentemente casuística y que requerirá que el Colegio correspondiente analice y valore las circunstancias concurrentes en cada caso.

Al respecto, los principios que se han tenido en cuenta para establecer las normas de actuación que se contienen, serían los siguientes:

- a) Los documentos elaborados por los arquitectos (proyectos, documentación de la obra y otros trabajos profesionales), son la expresión material y concreta de la prestación profesional que realizan los arquitectos. Forman parte integrante del objeto del contrato. Y constituyen por ello un elemento esencial de la relación contractual entre el cliente y el arquitecto. Además, en el caso de los proyectos arquitectónicos, sobre los mismos, los arquitectos tienen los derechos derivados de la propiedad intelectual.
- b) Por lo que se refiere en concreto a los proyectos de ejecución y certificados finales de dirección de obra, son documentos incorporados al procedimiento de visado colegial. El procedimiento de visado del proyecto de ejecución, se inicia con la solicitud de visado, presentando el referido proyecto y finaliza con el visado del mismo. Y por lo que se refiere al procedimiento de visado del Certificado Final de Dirección de Obra, comienza con su solicitud aportando el documento del CFO y finaliza con la resolución de visado.
- c) Conforme el artículo 4 de la Ley 39/2015, son interesados en el visado, además de quienes lo hayan promovido, quienes ostenten interés legítimo y se personen antes de emitirse la resolución definitiva de visado.
- d) Las peticiones de acceso a documentación (proyecto de ejecución y CFO) que se produzcan por cualquier persona después de concluido el procedimiento de visado con la resolución definitiva del mismo, se rigen por lo dispuesto en la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno. Esta Ley prevé expresamente que ha de darse audiencia a los terceros, a quienes pueda afectar en sus derechos e intereses la información solicitada. En este caso se encuentran los arquitectos autores de dicha documentación. La protección de tales derechos e intereses, junto con los límites al derecho de acceso que contempla el artículo 14 de la misma Ley de Transparencia (tutela judicial efectiva, intereses económicos y propiedad intelectual), constituyen motivos que han de valorarse en la resolución que se adopte por el Colegio y que pueden justificar la denegación de la solicitud de acceso.
- e) Los Colegios, en los supuestos del apartado anterior y para resolver la petición de acceso a la documentación, deberán efectuar un juicio de ponderación entre el daño que se produciría para los derechos de

los arquitectos de facilitar dicha información y el interés público en la divulgación o acceso a la información por parte de los solicitantes, atendiendo a las circunstancias del caso concreto. Una vez efectuado ese juicio de ponderación, facilitará la información si considera prevalente el interés público de los solicitantes; o la denegará si considera prevalente de los derechos e intereses del arquitecto o arquitectos.

IV.- Supuestos tipo. Normas de actuación por parte de los Colegios.

Se establecen, sobre los supuestos tipo más frecuentes, los criterios de actuación en cada uno de ellos por parte de los Colegios de Arquitectos.

1. Resolución unilateral por parte del promotor o renuncia del arquitecto en fase de elaboración del proyecto.

Los presupuestos que han de concurrir para la aplicación de este supuesto, son los siguientes:

- Que exista un contrato por el que se encarga al arquitecto la elaboración de un proyecto de edificación.
- Que se produzca la resolución del contrato por parte del promotor - por cualquier causa-, o bien la renuncia por parte del arquitecto.
- Que en el momento de la resolución o renuncia, el proyecto se encuentra en fase de elaboración y aún no concluido por parte del arquitecto.
- Que con respecto al mismo inmueble objeto del proyecto, un nuevo arquitecto reciba encargo de elaboración de continuar el proyecto, modificarlo o efectuar un nuevo proyecto.

Para regular la sustitución de uno y otro arquitecto, será preciso realizar las siguientes actuaciones que habrán de ser observadas y garantizadas por los Colegios de Arquitectos:

- a) En el caso de renuncia voluntaria, el arquitecto saliente presentará la oportuna comunicación al Colegio, acompañando un informe que determine las circunstancias que han originado la renuncia, así como el grado de materialización del servicio profesional. En el caso de que no se aporte con la comunicación el expresado informe, el Colegio requerirá al arquitecto para que en un plazo máximo de 5 días presente el mismo en los términos señalados, con advertencia de que el incumplimiento injustificado de esta obligación, supone una infracción de las normas deontológicas establecidas.

- b) En el supuesto de resolución unilateral por parte del promotor, el arquitecto entrante comunicará al Colegio que ha recibido encargo para continuar la elaboración del proyecto de edificación, su modificación o la realización de un nuevo proyecto sobre el mismo inmueble objeto del proyecto. En este supuesto, se concederá al arquitecto saliente o sustituido un trámite de audiencia por cinco días para que comunique al Colegio el grado de materialización de los trabajos profesionales efectuados y lo que estime oportuno sobre la resolución del contrato.
- c) Cumplimentados los trámites expresados y transcurridos los plazos señalados en los dos apartados anteriores, se haya o no aportado el informe reseñado, por parte del arquitecto saliente en el supuesto del apartado a), por parte del arquitecto entrante, en el supuesto del apartado b), y siempre que conste la comunicación en el Colegio de la renuncia o resolución del contrato, se dejará constancia en el expediente colegial, de que con relación a dicho encargo, se ha producido la sustitución del anterior arquitecto o arquitecto saliente por el nuevo arquitecto o arquitecto entrante. Se dirigirá por el Colegio una comunicación dando cuenta de tal circunstancia a ambos arquitectos y al promotor interesado.
- d) En ningún caso se dejará de visar el nuevo proyecto o trabajo profesional que se presente, por circunstancias derivadas de la relación contractual del anterior arquitecto con su cliente.
2. Resolución unilateral por parte del promotor o renuncia del arquitecto en fase de dirección de obra.

Los presupuestos que han de concurrir para la aplicación de este supuesto, son los siguientes:

- Que exista un encargo o contrato que comprenda la dirección de una obra de edificación.
- Que con respecto a dicho servicio profesional de dirección de obra, se produzca la renuncia por parte del arquitecto o la resolución unilateral por parte del promotor.
- Que con respecto a la misma obra, en curso de ejecución, un nuevo arquitecto o arquitecto entrante haya recibido encargo de continuar la dirección de dicha obra.

Para regular la sustitución de uno y otro arquitecto, será preciso realizar las siguientes actuaciones que habrán de ser observadas y garantizadas por los Colegios de Arquitectos:

- a) Una vez que el Colegio reciba comunicación relativa a la renuncia o resolución del encargo de la dirección de obra en curso de ejecución, se dirigirá por aquel de manera inmediata, oficio al Ayuntamiento correspondiente, haciendo constar que la obra no cuenta con dirección técnica facultativa, por haberse producido el cese del arquitecto que llevaba la dirección de la obra, lo que se comunica a los efectos legales oportunos. En los mismos términos, el Colegio se dirigirá al promotor de la obra, advirtiéndole de las responsabilidades legales en que puede incurrir, de continuar la obra sin dirección facultativa. El cese del arquitecto en la dirección de la obra, produce efectos desde que se reciba en el Colegio la comunicación sobre la renuncia o resolución en la dirección de la obra.
- b) En el caso de renuncia voluntaria, el arquitecto saliente, que efectúa la renuncia, junto con la comunicación que habrá de efectuar de tal hecho al Colegio, aportará certificación en la que se constate una descripción de las unidades de obras realizadas bajo su dirección hasta ese momento. De aportarse la comunicación sin dicha certificación, el Colegio requerirá al arquitecto saliente para que en plazo máximo de 5 días aporte la misma, con advertencia de que el incumplimiento injustificado de dicha obligación supone una infracción de las normas deontológicas establecidas. Además, el Colegio concederá un trámite de audiencia por plazo de 5 días al arquitecto entrante o nuevo arquitecto, para que emita el informe reseñado sobre el estado de las obras realizadas, por el anterior director facultativo. Ambos documentos -el del arquitecto saliente y el del arquitecto entrante- quedarán incorporados al expediente colegial.
- c) En caso de resolución unilateral por parte del promotor, el arquitecto entrante que ha recibido el encargo de continuar en la dirección de la obra, junto con la comunicación que habrá de efectuar de tal hecho al Colegio, aportará certificación en la que se constate una descripción de las unidades de obras realizadas bajo su dirección hasta ese momento. De aportarse la comunicación sin dicha certificación, el Colegio requerirá al arquitecto entrante para que en plazo máximo de 5 días aporte la misma, con advertencia de que el incumplimiento injustificado de dicha obligación supone una infracción de las normas deontológicas establecidas. Además, el Colegio concederá un trámite de audiencia por un plazo máximo de 5 días al arquitecto saliente, para que emita el informe reseñado sobre el estado de las obras realizadas. Ambos documentos -el del arquitecto saliente y el del arquitecto entrante- quedarán incorporados al expediente colegial.

- d) Cumplimentados los trámites expresados y transcurridos los plazos señalados en los dos apartados anteriores, se haya o no aportado la certificación del estado de las obras ejecutadas, por parte del arquitecto saliente en el supuesto del apartado b); o por parte del arquitecto entrante en el supuesto del apartado c), se dejará constancia en el expediente colegial, de que con relación a dicha dirección de obra, se ha producido la sustitución del anterior arquitecto o arquitecto saliente por el nuevo arquitecto o arquitecto entrante. Se dirigirá por el Colegio una comunicación dando cuenta de tal circunstancia a ambos arquitectos.
 - e) La no cumplimentación de la documentación reseñada por parte de los arquitectos obligados -el arquitecto saliente en el caso de renuncia y el arquitecto entrante en el caso de resolución unilateral del promotor-, no será impedimento para efectuar la sustitución en la dirección de la obra, sin perjuicio de las responsabilidades deontológicas que puedan derivarse de tal incumplimiento.
 - f) En ningún caso se condicionará el cambio o sustitución en la dirección de una obra, por circunstancias derivadas de la relación contractual del anterior arquitecto con su cliente.
3. Supuestos de cambio de arquitecto por cambio de la propiedad de la obra en curso de ejecución.

Se está refiriendo al supuesto en que existiendo un contrato entre el cliente o promotor y el arquitecto, que comprenda la dirección de la obra y esta se encuentre en curso de ejecución, se trasmite la propiedad de la obra a través de negocio jurídico de cualquier clase o a través de otros instrumentos administrativos o judiciales (como puede ser una adjudicación hipotecaria de la obra en favor de un nuevo promotor).

En estos supuestos, lo que se produce es un cambio en la propiedad de la obra, que dará lugar a un nuevo promotor y en su caso a un nuevo arquitecto, con encargo de continuar en la dirección de la obra, si bien ello no afecta a la relación contractual existente entre el anterior promotor y el arquitecto sustituido o saliente.

En estos casos, las actuaciones serán:

- a) Habrá de presentarse en el Colegio por el arquitecto entrante, el encargo para continuar la dirección de la obra. El arquitecto deberá emitir un informe sobre el estado de ejecución de la obra y el grado de materialización de la misma. De no aportar dicho informe, será

requerido por el Colegio a tal efecto por plazo máximo de 5 días, con advertencia de que el incumplimiento de ello puede dar lugar a responsabilidades deontológicas.

- b) El Colegio concederá al arquitecto saliente o sustituido un trámite de audiencia por 5 días, para que aporte en su caso, certificación de la obra ejecutada bajo su dirección.
 - c) Cumplimentados los trámites expresados y transcurridos los plazos señalados en los dos apartados anteriores, se haya o no aportado la documentación reseñada, se dejará constancia en el expediente colegial de que con relación a dicho encargo, se ha producido la sustitución del anterior arquitecto o arquitecto saliente por el nuevo arquitecto o arquitecto entrante. Se dirigirá por el Colegio una comunicación dando cuenta de tal circunstancia a ambos arquitectos.
 - d) En estos casos de cambio de la propiedad de una obra en ejecución, legalmente no se produce la subrogación del nuevo propietario en el contrato celebrado entre el arquitecto sustituido y la anterior propiedad, salvo que expresamente así se haya pactado.
4. El visado del CFO cuando en la dirección de la obra hayan intervenido varios arquitectos.

A continuación -y partiendo de lo que se ha explicado-, se establecen cuáles son las prescripciones que deberán cumplir los Colegios para el visado del CFO, cuando en la dirección de obra hayan intervenido varios arquitectos:

- a) Para proceder al visado del Certificado Final de Dirección de Obra, además de aportar la documentación del seguimiento de la obra, deberá constar de manera exacta el estado final de la obra y todas las modificaciones que se hayan efectuado en el proyecto y los cambios en la configuración de la edificación.
- b) El arquitecto que suscriba el Certificado Final de Dirección de Obra (CFO), está obligado a reflejar el estado final de la obra, los cambios en el proyecto y en la configuración del edificio. Para ello, podrá basarse en la documentación que haya aportado el arquitecto o arquitectos que hayan intervenido anteriormente en la dirección de la obra. En otro caso, de no constar dicha documentación, el arquitecto que suscribe el CFO deberá reflejar los cambios o modificaciones en la configuración del edificio, cuando estos sean ostensibles; y en otro supuesto, efectuar las comprobaciones necesarias para dejar constancia de tales modificaciones en la configuración del edificio.

c) El arquitecto sustituido o que cese en la dirección de una obra, tiene el derecho de aportar la certificación que refleje las modificaciones de la configuración del edificio que se han producido bajo su dirección.

5. Extinción del contrato por fallecimiento del arquitecto estando vigente un encargo profesional.

Este supuesto hace referencia a que existiendo un encargo profesional, se produzca el fallecimiento del arquitecto que estaba efectuando una determinada prestación profesional de proyecto o dirección de obra.

Al respecto, y como consideraciones generales, deben establecerse las siguientes:

- El fallecimiento del arquitecto, al tratarse de un contrato en consideración a la persona, produce la extinción del mismo, en lo que se refiere al objeto de la prestación profesional.
- Sin perjuicio de lo anterior, los contratos producen efectos entre las partes que lo suscriben y sus herederos, por lo que estos adquieren los derechos y obligaciones económicos y de otro orden, derivados de la relación contractual existente entre el arquitecto fallecido y el promotor o cliente.
- Si se produce el fallecimiento del arquitecto director de la obra, cuando esta está inacabada, han de arbitrarse por parte del Colegio correspondiente las medidas de ordenación precisas para que se produzca la designación de nuevo arquitecto; si no se produce designación de nuevo arquitecto por el promotor, dejar constancia del estado de la obra en el momento del fallecimiento del arquitecto que la ha dirigido.

Sobre estas consideraciones, se establecen los siguientes criterios o normas de actuación por parte de los COAs:

a) Una vez se tenga constancia del fallecimiento de un arquitecto, que se encuentre en el ejercicio profesional, el Secretario del Colegio notificará tal hecho al conjunto del Colegio y sus Delegaciones y al resto de Colegios de Arquitectos, advirtiéndoles que pudieran existir trabajos profesionales o direcciones de obras en curso, a cargo del fallecido.

- b) Si se constata por el Colegio o delegación colegial correspondiente, la existencia de trabajos o Direcciones de Obra inacabadas realizará las siguientes gestiones:
- El Colegio dirigirá una comunicación al promotor, solicitándole que deberá proceder en un plazo máximo de quince días desde que reciba aquella a la designación mediante encargo de un nuevo arquitecto que sustituya al fallecido. En el caso de tratarse de encargo de dirección de obra en curso de ejecución, el nuevo arquitecto deberá presentar una certificación del estado de la obra en el momento del fallecimiento, para lo que dispondrá de un plazo máximo de diez días desde su designación por el promotor.
 - Se remitirá por parte del Colegio una notificación al Ayuntamiento correspondiente, comunicando el fallecimiento del arquitecto director de la obra y que por tanto no cuenta con dirección facultativa.
 - Se enviará por el Colegio una comunicación a los herederos del arquitecto fallecido, concediéndoles un trámite de audiencia por diez días para que manifiesten los trabajos profesionales realizados por el arquitecto fallecido hasta el momento del fallecimiento si les consta, y puedan formular las alegaciones que estimen conveniente con respecto al encargo profesional.
 - En los expedientes relativos a proyectos o trabajos profesionales en curso de realización o inacabados y en ese momento se produzca el fallecimiento del autor de los mismos, se dejará constancia en el expediente colegial si es posible de los trabajos realizados hasta el momento del fallecimiento.
- c) Trascurridos los plazos anteriormente reseñados, sin haberse cumplimentado por parte del promotor la designación de nuevo arquitecto que continúe la dirección de la obra y la emisión por parte del nuevo arquitecto o arquitecto entrante del informe que refleje el estado de la obra hasta la fecha del fallecimiento del arquitecto, por parte del Colegio o Delegación correspondiente, se designará un arquitecto para que emita informe en plazo máximo de diez días que refleje el estado de la obra hasta el momento del fallecimiento. Redactado el informe se cerrará el expediente, notificándose al promotor y al Ayuntamiento, con advertencia de que la obra no cuenta con dirección facultativa.
- d) En cualquier caso, tanto la sustitución en la dirección de la obra como el cierre del expediente, se comunicará a los herederos del arquitecto fallecido.

V.- Sobre el acceso de la documentación elaborada por los arquitectos, obrantes en expedientes colegiales.

Se establecen al respecto -siguiendo los principios antes expuestos- los siguientes criterios de actuación por parte de los Colegios de Arquitectos:

1. Cuando en un Colegio de Arquitectos se reciba una solicitud de acceso y entrega de documentación elaborada por arquitectos, que esté incorporada a un procedimiento de visado colegial (proyecto de ejecución y Certificado Final de Dirección de Obra), habrá de comprobarse si el solicitante ostenta la condición de interesado en los términos establecidos en el artículo 4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta condición de interesado, está en relación con el procedimiento administrativo del visado colegial, siempre que este no haya concluido con la resolución final del mismo, es decir, con el otorgamiento o resolución del visado. Si concurre esa condición de interesado en el peticionario, el Colegio conforme a las prescripciones legales aplicables, deberá facilitar dicho acceso mediante la consulta y obtención de copia en su caso de los documentos contenidos en dichos procedimientos.
2. En cualquier caso, desde que se reciba la solicitud de acceso y entrega de documentación, se dará trámite de audiencia al arquitecto o arquitectos autores de la misma, para que aleguen lo que estimen oportuno al respecto en plazo de 10 días. Se dejará constancia en el expediente de tales alegaciones.
3. Si la solicitud que se recibe en el Colegio de Arquitectos correspondiente con respecto a proyectos y certificados finales de dirección de obra incorporados a expedientes de visado, se produce cuando ha concluido el procedimiento, al haberse emitido la resolución definitiva de visado, se está en presencia de una solicitud de acceso a la información pública obrante en los archivos y registros colegiales, de tal manera que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.d) de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, resultarán aplicables las prescripciones de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno. A tal efecto, se actuará de la siguiente forma:
 - a) El Colegio, una vez recibida dicha solicitud de acceso, de forma inmediata, dará traslado de dicha solicitud al arquitecto o arquitectos que figuren como autores de dicha documentación, para que formulen las alegaciones que estimen oportunas en plazo de quince

días. El solicitante deberá ser informado de esta circunstancia, así como de la suspensión del plazo para dictar resolución hasta que se hayan recibido las alegaciones o haya transcurrido el plazo para su presentación.

- b) Si en dichas alegaciones el arquitecto autoriza de forma expresa el facilitar dicha documentación, el Colegio emitirá resolución concediendo el acceso a la misma.
 - c) Si a la vista del contenido de dichas alegaciones se constata la necesidad de protección de los derechos e intereses del arquitecto o arquitectos autores de la documentación solicitada, teniendo en cuenta los límites al derecho de acceso que se contienen en el artículo 14 de la Ley 19/2013 de 9 de diciembre, en relación con la protección de tales derechos o intereses de los arquitectos afectados, el Colegio deberá efectuar un juicio de ponderación, debidamente motivado, en el que deberá analizarse, de una parte, el daño que se produciría para los derechos de los arquitectos de facilitar dicha información; y de otra parte, el interés público en la divulgación o acceso a la información por parte de los solicitantes, atendiendo a las circunstancias del caso concreto. Una vez efectuado ese juicio de ponderación, facilitará la información si considera prevalente el interés público de los solicitantes; o la denegará si considera prevalente de los derechos e intereses del arquitecto o arquitectos. La resolución en cualquier caso deberá ser debidamente motivada y con expresión de los recursos que procedan contra la misma.
4. En cualquiera de los supuestos mencionados en los apartados anteriores, con la entrega de copia de los documentos solicitados, si procediese facilitar la misma, se extenderá diligencia por el Colegio, que deberá ser firmada por la persona o personas receptores de la documentación, en la que se advertirá que se facilita dicha documentación a los solos efectos de poder continuar la redacción del proyecto o la dirección de la obra en curso de ejecución, pudiendo incurrir en las responsabilidades correspondientes de utilizar dicha documentación para otros fines diferentes.

Madrid, 24 de febrero de 2017

Asesoría Jurídica CSCAE