

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España

RESOLUCION: SENTENCIA de 6-10-1998, núm. 418/1998.

Recurso de Apelación núm. 278/1997

JURISDICCION: PENAL (AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, Sección 1ª)

RESUMEN:

USURPACION DE FUNCIONES PUBLICAS E INTRUSISMO: Desarrollar una actividad profesional que exija de un título oficial que acredite la capacitación necesaria y habilite legalmente para su ejercicio y no estar en posesión de dicho título: Administrador de Fincas: no requiere título académico específico pero sí oficial; existencia: ejercicio de funciones de Administrador de Fincas, poseyendo las titulaciones de Experto Técnico Inmobiliario y Gestor Inmobiliario de Fincas, pero no la titulación oficial de aquella profesión.

PONENTE: Ilmo. Sr. D. ANTONIO ELOY LOPEZ MILLAN

TEXTO:

El Juzgado de lo Penal núm. 3 de Zaragoza condenó a Jesús H.Ch. como autor de un delito de intrusismo, a la pena de multa de tres meses con una cuota diaria de 1.000 pesetas.

Contra esta resolución el acusado interpuso recurso de apelación.

La Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza **desestima** el recurso y confirma la sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-En los citados autos recayó Sentencia con fecha 23 junio 1997, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

FALLO:

«Que debo condenar y condeno a Jesús H. Ch. como responsable en concepto de autor de un delito de intrusismo, no concurriendo circunstancias modificativas de responsabilidad criminal a la pena de multa de tres meses, a razón de 1.000 pesetas diarias, total 90.000 pesetas, con arresto sustitutorio en caso de impago de 45.000 ptas. y pago de las costas, incluidas las de la acusación particular. La pena de multa podrá ser abonada como mínimo en tres plazos mensuales a razón de 30.000 ptas. mensuales».

SEGUNDO.-La sentencia apelada contiene la siguiente relación fáctica:

HECHOS PROBADOS:

«El acusado Jesús H. Ch., mayor de edad y sin antecedentes penales, es titular de la empresa "Gestora de Fincas, Asesoría Fiscal, Laboral y Contable Alfa", sita en la calle Rosalía de Castro núm. 21, bajos, de Zaragoza. Entre otras actividades se constató que el acusado a principios de septiembre de 1996 comenzó a prestar sus servicios como Administrador de Fincas en la Comunidad de Propietarios del núm. 9 de la calle Madres de la Plaza de Mayo de esta ciudad, no estando el acusado legalmente habilitado para el ejercicio de dicha profesión al carecer del Título Oficial de Administrador de Fincas necesario para la realización de las funciones propias de los administradores de fincas». Hechos probados que como tales se aceptan.

TERCERO.-Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de **Jesús H. Ch.**, alegando como motivos del recurso los que figura en su escrito; y admitido en ambos efectos se dio traslado, tras lo cual se elevaron las actuaciones a esta Audiencia, señalándose para la votación y fallo del recurso el día 30 de septiembre de 1998

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Se aceptan en esta instancia los fundamentos de derecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Se interpone recurso de apelación por la defensa del acusado contra la Sentencia de instancia penal de fecha 23 junio 1997 por la que se le condena por un delito de intrusismo, al considerar que ha habido una infracción del artículo 403 del Código Penal .

Se alega en dicho recurso entre otras consideraciones que actos propios y actos exclusivos son equivalentes, así como que no existe ninguna atribución legal en exclusiva de las funciones que desarrolla el Administrador de Fincas.

Sin embargo lo que el citado artículo criminaliza y sanciona es la realización de **actos propios y no de los exclusivos** de la profesión que se dice usurpada; debiendo entenderse por actos propios como los idóneos y exclusivos de la profesión usurpada, y como las funciones especialmente propias de la profesión y que en el caso de los administradores de fincas vienen especificadas por su reglamentación profesional de 1968 y por los artículos 15 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por tanto, cuando una profesión legalmente reconocida requiere una titulación para habilitar para una determinada actividad, como la de administración de fincas, no pueden los particulares crear otras profesiones al margen de la regulación legal, equiparables a las que precisen un título oficial porque es competencia exclusiva del Estado.

TERCERO.-En el apartado segundo del artículo 403, se hace alusión a la exigencia de «título oficial que acredita la capacitación necesaria y habilite legalmente para su ejercicio». La doctrina entiende que esta segunda modalidad de intrusismo, partiendo de la misma actividad profesional, que recoge el apartado 1.º, contempla aquellos supuestos en los que, aun contando con el correspondiente título académico, es preciso además, disponer de un título oficial que exprese la capacitación específica para aquella tarea.

La Juez «a quo» en su sentencia, admite que la administración de fincas es una profesión que precisa para su ejercicio de un título oficial que sólo el Estado tiene la facultad para expender.

Por otro lado en el recurso se invoca como ya se ha indicado anteriormente que no existe ninguna atribución legal en exclusiva de las funciones que desarrolla la profesión de administrador de fincas. Debiendo en consecuencia constatarse si el título oficial a que se hace referencia en la sentencia es exclusivo o puede haber otros títulos oficiales y, o académicos por los que se pueda ejercer tal profesión. A este respecto hay que significar que la profesión de administrador de fincas cobra categoría oficial desde la promulgación del Decreto 1 abril 1968 que, creó el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, cuyo artículo 5 completado con el 13 del Acuerdo 28 enero 1969, por el que se aprueban los Estatutos del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, establece la titulación necesaria para el acceso al ejercicio de la profesión. La normativa aún vigente no exige forzosamente la titulación académica entendida como universitaria, pues el acceso a la profesión puede tener lugar por la posesión de título de licenciado que en cualquier caso comprende estudios no relacionados específicamente con la administración de fincas. Además, el acceso a la profesión puede tener lugar por la posesión del Título de Bachiller Superior más la superación de las pruebas de carácter técnico y especializado. **En todo caso la incorporación al Colegio llevará la expedición del correspondiente título de Administrador de Fincas a favor del interesado.**

Asimismo se debe señalar que **la jurisprudencia tiene reiteradamente reconocida que para el ejercicio de la profesión de administrador de fincas se precisa título oficial (Sentencias de 3 octubre 1985 y 3 febrero 1992; y aun cuando es cierto que la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 marzo 1994 afirma que no se exige título para esta profesión, ello tiene el sentido de no exigirse título académico específico, pero se reconoce la posibilidad de la exigencia de un título oficial de otro carácter.** Debe concluirse que el acusado para el ejercicio de la labor que venía llevando a cabo en la Comunidad de Propietarios de la calle Madres de la Plaza de Mayo núm. 9 debía haber obtenido, para estar legalmente habilitado **el título oficial de administrador de fincas**, del cual carece, y en todo caso la incorporación al correspondiente Colegio profesional **careciendo de validez los diplomas aportados, tanto el relativo a Experto Técnico Inmobiliario como el de Gestor Inmobiliario de Fincas.**

CUARTO.-En consecuencia, estando los actos del acusado en el ámbito de la actuación acotada a los Administradores de Fincas -con independencia de que éste siempre lo haya negado, alegando que su actividad profesional consistió en encargarse de la gestión de la comunidad de propietarios de la finca antes reseñada, cuando consta debidamente acreditado y así lo entiende la Sala, que fue contratado para sustituir al anterior administrador y su trabajo remunerado fue por un trabajo propio de éste-, y exigiéndose a estos profesionales un título o oficial y la incorporación al correspondiente Colegio profesional tal como se ha puesto de manifiesto en el fundamento de derecho anterior, es obvio que al no hallarse en estas condiciones el acusado su conducta debe subsumirse en el apartado 2.º del artículo 403 del Código Penal, en los términos que ha hecho la sentencia de instancia, máxime cuando: a) el intrusismo punible no requiere, para su perfección, de una habitualidad o repetición de actos, por lo que consiguientemente puede consistir indiferentemente en el ejercicio continuado o en un acto aislado, siempre que sea idóneo y peculiar de profesión invadida; y b) es evidente y así queda acreditado (folios 57 y 58) que el acusado tuvo en todo momento conciencia y voluntad de su ilegítima actuación y de la vulneración de las disposiciones legales que reglamentan la profesión de Administrador de Fincas. El motivo debe decaer y por ende el recurso interpuesto.

QUINTO.-Las costas de esta segunda instancia se declaran de oficio.