

DEPARTAMENTO JURÍDICO  
K. (1563)2015



4215

ORD. N° \_\_\_\_\_ /

**MAT.:** Responde consulta sobre facultades del administrador de condominio para comparecer en representación del empleador en audiencias de conciliación.

**ANT.:** Correo electrónico de 2.7.2015 de María Gonzalez G, abogada del Centro de Conciliación y Mediación DRT Metropolitana Poniente.

SANTIAGO,

DE : JEFE DEPARTAMENTO JURÍDICO

18 AGO 2015

A : MARÍA GONZALEZ GOYENCHEA  
ABOGADA CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN  
DRT METROPOLITANA PONIENTE.

En el ámbito del procedimiento de Conciliación Individual, concretamente en materia de comparecencia del empleador, se ha consultado a este Departamento qué sucede cuando, tratándose del administrador de un condominio, cuya delegación de facultades se debe realizar en la respectiva asamblea de copropietarios, ésta no le delega expresamente la facultad de transigir y si procede que, en tales circunstancias, el funcionario conciliador lo asimile a un gerente o administrador en los términos del artículo 4 inc.1° del Código del Trabajo.

Al respecto informo a Ud. lo siguiente:

La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en su Artículo 2, dispone que para los efectos de esta ley, se entenderá por:

*"7.- Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley."*

*"8.- Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad."*

Luego, la misma normativa, en su Título II "De la administración de los condominios", establece para la materia que interesa:

*"Artículo 17 inc.1.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley."*

*“Artículo 22 inc.1.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.”*

*“Artículo 23 inc.1.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones; efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas y el mantenimiento y certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.”*

De las disposiciones transcritas se obtiene que quien representa al condominio –concretamente a la asamblea de copropietarios- es el Comité de Administración, siendo la persona del administrador la encargada por la respectiva comunidad de ejecutar las tareas de administración conforme a las facultades que se le otorguen en el correspondiente reglamento de copropiedad. Se desprende asimismo que las funciones del administrador serán las que se contemplen en dicho reglamento y aquellas específicas que conceda la asamblea.

Como se puede leer de la norma del artículo 23 inc.1, recién anotado, dentro de las funciones específicas que la asamblea de copropietarios puede conferir al administrador se encuentra la de representar en juicio a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros. Es decir, en materia de controversias judiciales, el administrador, en la medida que la asamblea le otorgue la función, representará a la respectiva comunidad –como demandante o demandada- con las atribuciones generales del poder para litigar, a saber, tomar parte en todos los trámites e incidentes del juicio y en todas las cuestiones que por vía de reconvencción se promuevan, hasta la ejecución completa de la sentencia definitiva, y también delegar el poder obligando al mandante, a menos que se le haya negado esta facultad.

Se infiere entonces que para tal representación, no se entenderán concedidas al administrador las facultades que señala el artículo 7 inc.2º del C.P.C., cuales son las de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores, aprobar convenios y percibir.

La circunstancia de no ser el administrador, ni por esencia ni por naturaleza, el representante para todo efecto del condominio, se reafirma al considerar lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en comento, el cual, al referirse a la demanda judicial que los copropietarios pueden deducir para impugnar normas del reglamento, establece: *"La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, (...)".*

La opción adoptada por el legislador para la materia judicial, en opinión de este Departamento, resulta aplicable al ámbito de la conciliación individual de sede administrativa, no sólo porque en ésta también se conoce y soluciona una controversia entre partes, sino porque además el proceso conciliatorio eventualmente será antesala del juicio ante la judicatura laboral.


A mayor abundamiento, no cabe soslayar las especiales características de los condominios habitacionales, sobre todo sus particularidades en materia de formación y manifestación de la voluntad, así como la manera en que la facultad de mando se ejerce cotidianamente, circunstancias que impiden establecer como regla genérica que el administrador contemplado en el artículo 22 de la Ley 19.537, o quien haga sus veces, sea equivalente a un gerente, a un capitán de barco u otro representante en los términos del artículo 4 del C. del Trabajo.

En el contexto expuesto, ante la ausencia de disposición legal expresa que regule la representación de los referidos condominios ante los Servicios del Trabajo, corresponde sostener que, para la comparecencia de una determinada comunidad inmobiliaria a las audiencias de conciliación individual, representada por el administrador a que alude el citado artículo 22, debe éste, para participar del trámite, exhibir el reglamento de copropiedad respectivo u otro documento o acta donde conste fehacientemente el otorgamiento de la función de representación ante el Servicio -con la correspondiente atribución para transigir o avenir- de parte de la asamblea de copropietarios o del comité de administración cuando éste haya sido facultado al efecto por aquella.

La comparecencia del administrador de la copropiedad sin un instrumento válido que dé cuenta de que dichas facultades o funciones le han sido conferidas especialmente, en opinión de este Departamento, no se ajusta a Derecho, dando lugar, en consecuencia, a la multa pertinente, sin perjuicio de poderse fijar nueva audiencia, si es del caso y no se afectan con ello los derechos del reclamante.

Saluda a Ud.,

  
**JOSE FRANCISCO CASTRO CASTRO**  
**ABOGADO**  
**JEFE DEPARTAMENTO JURIDICO**



  
RGR/CLCh

Distribución:

- Dest
- Dpto. RRLL
- Centro Conciliación y Med. Poniente
- Jurídico-Partes-Control