



Departamento Jurídico  
Unidad de Dictámenes e  
Informes en Derecho  
E255794 (1632) 2022

513

ORDINARIO N°: \_\_\_\_\_

**ACTUACIÓN:**

Aplica doctrina.

**MATERIA:**

Contrato de trabajo. Administración condominios.

**RESUMEN:**

La relación existente entre el ocurrente, quien se desempeña como administrador, y la Comunidad Edificios Torres de Tajamar no puede ser calificada como una relación de índole laboral, por corresponder a un contrato de administración de naturaleza civil.

**ANTECEDENTES:**

- 1) Instrucciones, de 30.03.2023, de Jefa Departamento Jurídico (S).
- 2) Instrucciones, de 21.02.2023, de Jefa Unidad de Dictámenes e Informes en Derecho (S).
- 3) Presentación, de 16.11.2022, de don [REDACTED]

SANTIAGO, 11 ABR 2023

DE: JEFA DEPARTAMENTO JURÍDICO (S)  
DIRECCIÓN DEL TRABAJO

A: [REDACTED]

Mediante presentación del antecedente 3), ha solicitado a esta Dirección, un pronunciamiento referido a si las labores pactadas con la Comunidad Edificios Torres de Tajamar configuran una relación laboral amparada por el Código del Trabajo.

Al respecto, cumpro con informar a usted lo siguiente:

El artículo 7° del Código del Trabajo, dispone que:

“Contrato individual de trabajo es una convención por la cual el empleador y el trabajador se obligan recíprocamente, éste a prestar servicios personales bajo dependencia y subordinación del primero, y aquél a pagar por estos servicios una remuneración determinada”.

Luego, el artículo 8º del citado Código, prescribe en su inciso primero que:

“Toda prestación de servicios en los términos señalados en el artículo anterior, hace presumir la existencia de un contrato de trabajo”.

Del análisis conjunto de las normas previamente citadas, se concluye que una relación contractual podrá ser calificada de índole laboral cuando la respectiva prestación de servicios reúna copulativamente los siguientes requisitos:

1. Que se realice en forma personal;
2. Que a cambio de la misma se perciba una remuneración determinada; y
3. Que se ejecute en condiciones de subordinación y dependencia respecto de la persona en cuyo beneficio se realiza.

Respecto a las condiciones de subordinación y dependencia, reiterada y uniforme jurisprudencia de esta Dirección ha precisado que esta “...se materializa a través de diversas manifestaciones concretas, tales como la continuidad de los servicios prestados, la obligación de asistencia del trabajador, el cumplimiento de un horario de trabajo, la supervigilancia en el desempeño de sus funciones, la subordinación a instrucciones y controles de diversa índole, circunstancia esta última que se traduce en el derecho del empleador a dirigir al trabajador impartándole órdenes e instrucciones, principalmente acerca de la forma y oportunidad de la ejecución de las labores y en el deber del trabajador de acatar y obedecer las mismas”.

Ahora bien, respecto a los administradores de condominios, cabe hacer presente que el artículo 19 de la Ley N°21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, dispone lo que sigue:

“El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XII de la presente ley.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En todo lo que no contradiga a esta ley, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil”.

A continuación, el artículo 20 de la norma ya citada, establece las funciones del administrador, entre las que se encuentran cuidar los bienes de dominio común; efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios en las causas concernientes a la administración del condominio; citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios; contratar y poner término a los contratos de los trabajadores de la copropiedad; entre otras.

Además, ha de considerarse que conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 21 de la ya citada Ley N°21.442, el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, ante el comité de administración y la asamblea de copropietarios.

Del análisis de las disposiciones ya citadas, aparece que el administrador de un condominio desarrolla sus labores con amplia independencia y en virtud de un contrato

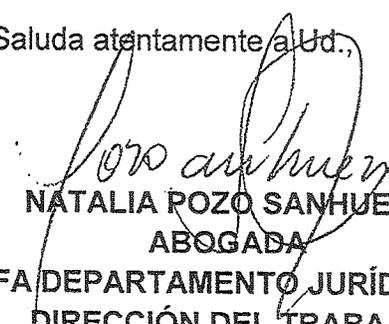
de administración de naturaleza civil, no configurándose un vínculo de subordinación y dependencia de carácter laboral.

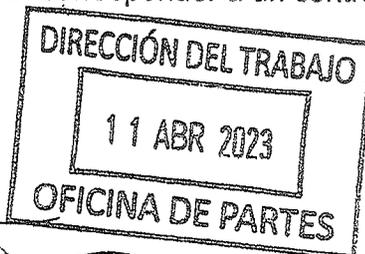
Lo anterior se ve reforzado por la aplicación supletoria de las disposiciones del Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil denominado "Del mandato".

Establecido lo anterior, es del caso señalar que de los antecedentes por usted aportados en su presentación, aparece que las labores que realiza para Comunidad Edificios Torres de Tajamar corresponden a tareas de administración del condominio, por lo que no se configuraría un vínculo de subordinación y dependencia. Sin perjuicio de lo expuesto, en el evento que usted lo considere pertinente puede recurrir ante los Tribunales de Justicia competentes.

En consecuencia, sobre la base de las consideraciones formuladas, disposiciones legales citadas y jurisprudencia administrativa invocada, cumplo con informar a usted, que la relación existente entre usted y la Comunidad Edificios Torres de Tajamar no puede ser calificada como una relación de índole laboral, por corresponder a un contrato de administración de naturaleza civil.

Saluda atentamente a Ud.,

  
NATALIA POZO SANHUEZA  
ABOGADA  
JEFA DEPARTAMENTO JURÍDICO  
DIRECCIÓN DEL TRABAJO



  
VEP/BPC  
Distribución

- Jurídico
- Partes
- Control