

## **OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIO**

Fuente: Guía del consumidor - Vitanet

El Administrador de Condominios es la persona que tiene el molesto papel de cobrar los gastos comunes y demás necesidades de la comunidad.

Para poder conocer cuáles son los deberes del Administrador tenemos que remitirnos a lo que dicta la ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, en sus artículos 22 y 23 y al Reglamento de la misma Ley el D.S. N° 46, en sus párrafos 4° al 6°.

El administrador puede ser de la comunidad o alguien ajeno y lo nombra la asamblea ordinaria de propietarios. Si la comunidad no decide designar administrador, asume las funciones el presidente del Comité de Administración.

Es un trabajo inestable, pues el artículo 25 sostiene que durará en el cargo, mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Tampoco hay una normativa en relación a cuánto se les paga, ya que ello va a depender del acuerdo al que llegue con cada condominio.

Una de sus funciones más conocidas es citar a reuniones de la asamblea y el cobrar los gastos comunes y cuyo monto generalmente es acordado con el Comité de Administración. En este tema hay que considerar las características del condominio: número de espacios comunes, ascensores, guardias del lugar, lo que lo hace aún más costoso. La Ley lo faculta para, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio, en el caso de que el dueño no lo hiciera. Además, cuidar y mantener los bienes de uso común es otra de sus tareas prioritarias y para ello requiere tener una lista actualizada de los propietarios con sus domicilios, y el archivo de documentos del condominio. Además debe preocuparse de la debida iluminación de los espacios de circulación de los usuarios.

Se supone que cada condominio debiera tener su propio Reglamento Interno, y el Administrador debe velar porque este se cumpla en todas sus disposiciones y dar a conocer al Comité de Administración las transgresiones que detecte. Y en esta línea, debe fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno que en el Reglamento se establezcan.

Además puede ejecutar los actos de administración, de conservación y los de carácter urgente sin acuerdo previo de la asamblea, aunque si con su ratificación posterior.

El cargo está revestido por varias obligaciones como pedir que se revisen las instalaciones de gas de los edificios, si la SEC descubre que no lo ha hecho, la multa se le aplica a él. Incluso cuando se han producido emanaciones de gas ellos han debido ir a declarar porque según la ley es el representante legal de los copropietarios en las causas concernientes a la administración del condominio.

Incluso se estipula que si se ve comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de los departamentos o residencias, por filtraciones, emanaciones de gas u otros desperfectos y no se encuentra el propietario, el arrendatario ni el ocupante que le

facilite el acceso , podrá ingresar forzosamente, acompañado de un miembro del Comité de Administración.

Los gastos que depare el hecho, serán pagados por el responsable del desperfecto.

Con respecto al Comité de Administración puede proponerle medidas tendientes a prevenir accidentes y a resguardar la integridad de los habitantes de la comunidad y sus bienes. Debe informarles sobre cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes del condominio, hecho por extraños o copropietarios y además debe proponerles las medidas para resguardar el ingreso de personas extrañas. Al Comité se le deberá rendir cuenta documentada de su labor en los plazos que haya fijado el reglamento interno y cada vez que él o la asamblea se lo requiera.

Y según lo acuerden el Comité o el administrador deberán abrir una cuenta corriente o de ahorro exclusiva a nombre del condominio.

Este tiene una larga lista de funciones, aunque lo principal es que la comunidad conozca la Ley, ya que muchos problemas se podrían evitar ya que por ignorancia, no tan solo por los vecinos sino que también por quienes realizan este tipo de trabajo sin la correspondiente preparación.