

Comité de Administración: funciones y regulación.



Cómo se regulan los Comités de Administración.

En general, los residentes o copropietarios de una comunidad, no tienen mucha información sobre el Rol que juegan el Administrador o el Comité de Administración. La vida en Comunidad, obliga a contar con una organización, la que en Chile está regulada por la Ley de Copropiedad, la que contempla 3 Órganos de Administración: la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador.

A continuación entregaremos información sobre el Rol que representan los Comités, para conocer qué hacen y cómo se conforman.

Un Comité de Administración se conforma en base al artículo 21 de la Ley 19.537 (sobre Copropiedad Inmobiliaria) y el artículo 24 inciso 3° del Reglamento de la misma Ley, contenido en el Decreto Supremo N° 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Su composición debe considerar los siguientes aspectos y condiciones para la designación de sus miembros:

- Pueden integrarlo personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges (no ambos a la vez);
- Pueden integrarlo los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio y que cuente con un mandato general de administración.

Esto exceptúa de inmediato a los arrendatarios, aunque sí pueden participar en las asambleas, mediante un poder otorgado por el propietario.

La Conformación de los Comités de Administración se realiza en Asamblea Ordinaria por mayoría de sus miembros. La Ley solo establece un mínimo de 3 miembros, pero no un máximo. Los Reglamentos de Copropiedad respectivos, pueden contener una norma que permita designar un número mayor de miembros.

El Comité de administración es el representante de la asamblea, mientras ella no se reúna. Sus funciones son básicamente las siguientes:

1) Atribuciones propias del órgano Comité de Administración:

- Representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto materias de asamblea extraordinaria (artículo 21 ley).
- Aplicación de multas contempladas en el Reglamento de Copropiedad (art. 21 Ley).
- Dictación de normas que faciliten el buen orden y administración del condominio (art. 21 Ley).
- Autorizar corte de suministro eléctrico a deudores morosos (art. 5, incisos 3º y 4º Ley).
- Aprobación presupuestos estimativos de gastos comunes (art. 6, inciso 2º Ley).
- Depósito fondo de reserva (art. 7, inciso 2º Ley).
- Convocatoria a sesiones extraordinarias (art. 17, inciso 4º Ley)
- Determinación del lugar de celebración de las asambleas (art. 18, inciso 2º Ley)
- Ejecución de los acuerdos de la asamblea (art. 20, inciso 4º Ley)
- Firma libro actas (art. 20, inciso 5º Ley)
- Abrir cuenta corriente o de ahorro y actuar en ellas (art. 23, inciso 3º Ley)
- Solicitar al administrador rendiciones de cuentas (artículo 23, inciso 4º Ley)
- Configuración título ejecutivo (artículo 27 ley)
- Denuncia infracciones (art. 32 ley)
- Confección planes de emergencia (art. 36, inciso 3º Ley)
- Fijación plazo para efectuar reparaciones de desperfectos al propietario de la unidad (art. 6º Reglamento de la Ley).
- Revisión obligatoria de ductos e instalaciones de gas del condominio.

2) Atribuciones propias del Presidente del Comité de Administración:

- Representar a la asamblea en celebración de ciertos actos y contratos (art. 14, inciso 4º)
- Suscribir la consulta por escrito (artículo 17, inciso 6º)
- Reducir a escritura pública la aprobación del acuerdo efectuado mediante consulta por escrito (art. 17, inciso final).
- Citar a asamblea de copropietarios (art. 18)
- Presidir asambleas de copropietarios (art. 18, inciso 2º)
- Suscribir los convenios y acuerdos de administración conjunta de dos o más condominios (art. 26).

3) Atribuciones de uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración:

- Reducir a escritura pública acta de nombramiento del administrador (art. 22)
- Actuar en cuenta corriente o de ahorro del condominio (art. 23, inciso 3º)
- Ingresar forzosamente a una unidad en caso de emergencia (art. 36, inciso 5º).

De estas atribuciones, se puede concluir que de acuerdo a los Roles tanto del Administrador como del Comité, es el Administrador quien debe ejecutar los acuerdos de la Asamblea y del Comité de Administración.

Lo único que la Ley de Copropiedad no regula es el proceso de solicitud de Renuncia al Comité de Administración. Como esto no está regulado, dependerá de cada caso y de la calificación que de él efectúe la Asamblea.