

El departamento, ubicado en Vitacura, pasó al Fisco luego que su dueño muriera sin



PATRICKO LEHN

JULIO MATUS

Como una dificultad bastante común califica el abogado Miguel Toro, especialista en derecho inmobiliario, el problema que hay con un departamento en Vitacura que, por la vía de herencia vacante, llegó a manos del Ministerio de Bienes Nacionales y que ya acumula más de 144 millones de pesos en gastos comunes desde abril del 2012.

El departamento 303 de la torre C de la comunidad Tres Torres de Vitacura no sólo ha obligado a su comité de administración a solventar los gastos de esa deuda del Fisco. Además, el inmueble se sigue deteriorando pues nadie quiso pagar las 6.700 UF que pedía Bienes Nacionales el 2019 por el departamento. Ahora intenta con 6.300 UF.

"La dificultad de estos bienes adquiridos por herencia vacante es precisamente la acumulación de los gastos comunes, de la cual Bienes Nacionales claramente no se hace cargo. Y claro,

mientras más tiempo transcurra, más gastos comunes hay asociados y menos atractivo es el inmueble para poder ser comprado", explica el jurista Toro.

El profesional menciona que la dificultad de venderlo a un precio que supera la 6.000 UF no tiene que ver con el estado del inmueble ni con la deuda, sino que con su tasación, que es alta. "Lo que ocurre es que las tasaciones se determinan conforme a otros criterios: estructura, ubicación, metros cuadrados útiles, etcétera".

Pero a nivel comercial, reconoce el abogado, es difícil encontrar interesados en comprar departamentos como el de Vitacura, pues el nuevo dueño debe hacerse cargo de la deuda.

### Tardanza

El profesional dice que la solución al problema no está lejos de lo que plantea el propio comité de

Abogado Miguel Toro, especialista en derecho inmobiliario

# "La comunidad debería iniciar un proceso judicial para cobrar los gastos comunes adeudados"

**El profesional comenta la situación de un departamento que es de Bienes Nacionales y que debe gastos comunes por más de 144 millones de pesos.**

administración si quiere recuperar los \$144.530.659 adeudados hasta ahora y reconoce que es un camino poco fácil.

"Creo que la comunidad debería ponerse de acuerdo y, a través de un abogado, iniciar un proceso judicial, para cobrar los gastos comunes

adeudados", plantea.

Explica que el demandado debería ser el ministerio y la gestión para recuperar los dineros adeudados la tiene que hacer la administración de la comunidad.

Justamente el comité de administración ya recurrió a la Contraloría y a la justicia el 2019, aunque le gustaría llegar a un acuerdo conversado con Bienes Nacionales.

El licenciado en derecho inmobiliario registral es pesimista respecto de la intención negociadora de los administradores. "No lo veo factible. Creo que lo mejor es judicializar y después negociar".

**¿Una demanda así tarda**

**mucho?**

"Por supuesto. La labor de defensa del Consejo de Defensa del Estado es dilatar este tipo de juicios, reponer, presentar recursos de apelación, etcétera. Si me pregunta si es conveniente judicializar un caso así, sí es conveniente, pero el proceso es otra cosa porque va a ser dilatado, apelable.

Respecto de esa demanda del 2019, la secretaria regional ministerial metropolitana de Bienes Nacionales, dijo que "estamos a la espera de la resolución por parte del tribunal correspondiente". Mientras tanto, no respondieron por el deterioro del departamento.