



Universidad de Valparaíso  
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales  
Escuela de Derecho

Tesina de pregrado de la Escuela de Derecho de la Universidad de Valparaíso

**Prohibición de arrendamiento:**  
**¿Un problema de derecho público o derecho privado?**

**Autores:** Camila Abarca Paredes - Mathias Cisternas Pérez

**Profesora guía:** Patricia López Díaz

Valparaíso, Chile

Marzo 2020

*Quiero dedicar esta investigación de pregrado a mi familia, en especial a mis padres, por su comprensión y sacrificio en todos estos años, por brindarme la crianza y educación que hoy se traduce en la persona que soy.*

*También quiero dedicar esta tesis a mi segunda familia (consanguíneos por afinidad) me refiero a mi suegra y su pareja, por ser un pilar y un apoyo fundamental en este proceso. Y una especial mención a mi pareja, por su amor y apoyo incondicional.*

*Camila Abarca Paredes.*

*En este proceso investigativo mi familia ha jugado un rol protagónico. A ellos he de dedicar el fruto de mis esfuerzos, agradeciendo los principios y valores que me permitieron seguir adelante, creciendo como persona.*

*Mathias Cisternas Pérez.*

## Tabla de Contenidos

Tabla de abreviaturas.....	p. 4
Resumen.....	p. 5
Introducción.....	p. 6
Capítulo I: La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho constitucional.....	p. 10
1. La prohibición de arrendar y su vinculación con el derecho constitucional.....	p. 10
1.1. Atributos esenciales del dominio y su protección constitucional.....	p. 11
2. Ineficacia de la cláusula prohibitiva: infracción a la esencialidad del derecho de propiedad.....	p. 14
3. Vía de solución: recurso de protección.....	p. 17
Capítulo II: La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho civil.....	p. 19
1. La facultad de uso y goce prevista en el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.....	p. 19
1.1 La situación antes de la Ley N° 19.537.....	p. 20
1.2 La facultad de uso y goce en la Ley N° 19.537.....	p. 21
1.3 La facultad de uso y goce en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria....	p. 22
2. La cláusula prohibitiva: prohibición de arrendar unidades por periodos breves contenida en el RCI.....	p. 24
2.1 Los criterios acogidos en legislaciones extranjeras.....	p. 27
2.1.1 Primer criterio: la distinción entre el inmueble o unidad y sus habitaciones.....	p. 27
2.1.2 Segundo criterio: limitación temporal al arrendamiento.....	p. 28
2.1.3 Tercer criterio: la distinción entre el tipo de unidad.....	p. 30
2.1.4 Cuarto criterio: combinación de los criterios anteriores.....	p. 31
2.2 El arrendamiento y su vinculación con la cláusula prohibitiva.....	p. 32
3. Vía de solución: artículo 31 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	p. 33

Capítulo III: La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho comercial.....	p. 35
1. El problema de la mercantilidad de los inmuebles y su vinculación con la cláusula prohibitiva.....	p. 35
2. Análisis de la naturaleza y uso de la aplicación Airbnb.....	p. 36
2.1 ¿Constituye la actividad ofrecida por Airbnb un acto de comercio?.....	p. 36
2.1.1 Primer criterio: Constituye un hospedaje turístico y, por consiguiente, un acto de comercio.....	p. 37
2.1.2 Segundo criterio: La naturaleza está determinada por el tipo de anfitrión.....	p. 39
2.1.2.1 El criterio de la habitualidad y su conexión con el límite de la temporalidad del arrendamiento.....	p. 41
2.1.2.2 El criterio de la determinación de la mercantilidad en base a la naturaleza del anfitrión.....	p. 42
2.1.3 Tercer criterio: Actividades vinculadas a Airbnb como contrato de correduría.....	p. 43
3. Vía de solución: la utilización conjunta de criterios.....	p. 44
Conclusiones.....	p. 46
Bibliografía.....	p. 50

## Tabla de Abreviaturas

Art., arts.: Artículo(s).

BCN: Biblioteca del Congreso Nacional.

CC: Código Civil.

Ccom: Código de Comercio.

CPR: Constitución Política de la República.

DD.FF.: Derecho(s) Fundamental(es).

LCI: Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Nº: Número.

Págs., pp.: Página(s).

RCI: Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria.

## Resumen

Los contratos de arrendamientos en nuestro ordenamiento jurídico son de carácter civil, en atención al artículo 1915 de nuestro Código Civil. No obstante, existe una situación jurídica emanada de la autonomía de la voluntad, que cambia la naturaleza de un arrendamiento de corto plazo a mercantil. Es el caso de las cláusulas contenidas en Reglamentos de Copropiedad Inmobiliaria, que contienen una limitación al dominio sobre las unidades basada en la mercantilidad del acto.

En atención al desarrollo de la tecnología, han surgido aplicaciones virtuales en que se intercambian bienes y servicios; dentro de ellas, encontramos a Airbnb, aplicación mediante la cual resulta habitual celebrar arrendamientos temporales, que pugnan con el régimen de copropiedad-privada. Esta hipótesis se ha intentado resolver en nuestro ordenamiento recurriendo a la vía jurisdiccional, cuyos criterios no han sido uniformes, discutiendo la legitimidad de la cláusula desde dos grandes áreas: el derecho público y el derecho privado.

### Palabras claves:

Esencialidad del derecho de propiedad, Airbnb, Copropiedad Inmobiliaria, Autonomía de la voluntad, Acto de comercio.

## Introducción

En nuestro derecho existen múltiples aplicaciones virtuales que están irrumpiendo en el mercado de bienes y servicios, y que han tenido bastante aceptación; tal es el caso de Airbnb, cuyo origen se remonta en San Francisco (Nueva York)<sup>1</sup>. “En la actualidad esta ha alcanzado un gran éxito, ofreciendo un millón de alojamientos a nivel global en 33 mil ciudades de 192 países, entre los cuales se encuentra el nuestro” (Tello Jiménez, 2018, p. 51).

El giro de esta plataforma consiste en ofrecer arrendamientos mediante la intermediación entre dos partes: el anfitrión (arrendador), quien ofrece su inmueble; y el huésped (arrendatario), que busca un lugar donde hospedarse generalmente de manera esporádica. “Su creación responde al modelo de economía colaborativa, el cual permite la reducción de costos económicos y el aprovechamiento de bienes ociosos o que no se están utilizando. Por consiguiente, permite la simplificación y agilización en la contratación<sup>2</sup>” (Suárez Corujo, 2018, p. 38).

No obstante, su gran éxito, tanto en nuestro país como también en otras legislaciones la aplicación ha traído múltiples conflictos, lo cual provoca que ciertos sectores relacionados con el hospedaje turístico promuevan la regulación de ella.

De esta manera, se suelen esgrimir como argumentos para propender a su regulación los siguientes: “Se dice que aumenta los precios de los arriendos permanentes en zonas residenciales; que debiera de existir una fiscalización a su utilización, con la finalidad de resguardar que se cumplan condiciones mínimas de seguridad en los inmuebles ofrecidos a través de la aplicación; desde un punto de vista tributario<sup>3</sup>, se plantea que, al ser una actividad mercantil el hospedaje turístico, debiese tributar en la misma forma que lo hacen los hoteles y pymes que otorgan tal servicio; y finalmente, se estima que el flujo y cambio constante de arrendatarios trae consigo problemas de convivencia entre vecinos, sobre todo bajo el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria<sup>4</sup>”.

---

<sup>1</sup> Sus fundadores, Nathan Blecharczyk y Brian Chesky, la crean con la finalidad de obtener ingresos extras en su propiedad, arrendando colchones inflables y ofreciendo desayuno a sus arrendatarios. Esto explica su nomenclatura, originalmente “*air bed*” (colchón inflable) y “*breakfast*” (desayuno), para luego sintetizarse en *Airbnb*.

<sup>2</sup> Para más detalles visitar: <http://www.turismecv.com/airbnb-economia-colaborativa-turismo/>

<sup>3</sup> En nuestro país a propósito del proyecto de Ley que moderniza la legislación tributaria iniciado por mensaje presidencial, Boletín n°12043-05, que actualmente se encuentra en tramitación, se contempla un nuevo impuesto que grava los productos y servicios ofrecidos por plataformas virtuales con un 10%.

<sup>4</sup> Proyecto de Ley Boletín N° 12978-03, 2019, pp. 2-4.

Como consecuencia de lo anterior, en nuestro país existen dos proyectos de Ley que se encuentran en tramitación en nuestro Congreso Nacional, que buscan regular la aplicación, lo que evidentemente traerá consecuencias a futuro en la configuración de la cláusula prohibitiva.

El primero presentado con fecha 22 de octubre de 2019 contenido en Boletín N°12978-03<sup>5</sup>, tiene por finalidad regular los servicios de alojamiento temporal ofrecidos a través de plataformas digitales. Se propone mediante la incorporación de un artículo 34 bis, establecer un límite máximo de 90 días al año, dentro de los cuales se pueden arrendar departamentos completos bajo aplicaciones que lo permitan, como el caso de Airbnb.

A lo anterior se agregan otras exigencias adicionales como la inscripción de la aplicación en el registro nacional de alojamientos turísticos a cargo de SERNATUR, y en caso de no cumplirse se contempla la aplicación de multas que van desde las 5 a 10 UTM. Se incorpora además una modificación a la LCI, en su artículo 20, estableciendo una equivalencia del porcentaje del voto, en relación a la cuota de propiedad, pero con la limitación de un 33%, aunque su cuota sea superior. Esto lo que busca es evitar que dueños comerciales de la mayoría de un edificio cambien el destino del suelo, y así operen como hospedaje turístico, sin cumplir con los requisitos que se les imponen a ellos.

El segundo fue presentado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 24 de julio de 2019 y está contenido en Boletín N°12.797-07<sup>6</sup>. Tiene por propósito modificar la Ley N° 18.101 sobre arrendamientos de predios urbanos, pero a diferencia del anterior, no se relaciona con establecer una limitación temporal al arrendamiento, sino que con la regularización de condiciones de higiene y seguridad de los departamentos que se arriendan a corto plazo.

En cuanto a los argumentos que señalamos a propósito de la regulación de la aplicación, nos interesa para efectos de esta investigación aquel que dice relación con el cambio constante de arrendatarios que genera conflictos entre los copropietarios. En virtud de ello, surge nuestra hipótesis de estudio consistente en la prohibición de arrendar por periodos breves en Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, la que implica una restricción a la facultad de goce (y uso) del respectivo titular de la unidad. Esta prohibición resulta incompatible con la utilización de la

---

<sup>5</sup> Para más detalles visitar: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_detalle.aspx?prmID=13523&prmBoletin=12978-03](https://www.camara.cl/pley/pley_detalle.aspx?prmID=13523&prmBoletin=12978-03).

<sup>6</sup> Para más detalles visitar: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_buscador.aspx?prmBuscar=Turismo](https://www.camara.cl/pley/pley_buscador.aspx?prmBuscar=Turismo).



aplicación Airbnb, ya que, al ofrecer arrendamientos por estadías breves, evidentemente supone una vulneración de ella.

Su análisis reviste importancia práctica y jurídica, ya que genera conflictos en torno a su validez, y sobre todo por las consecuencias que genera (imposición de multas). Lo anterior desemboca en la intervención de nuestros tribunales de justicia, quienes deben dirimir estos conflictos en base a las dos grandes ramas del derecho (público y privado).

De esta manera existe jurisprudencia —según se verá— que se inclina por el derecho público (derecho constitucional) estimando que el problema y su solución debe ser abordado desde una perspectiva constitucionalista, en tanto se vulneraría el derecho de propiedad consagrado y protegido por la CPR. Por otro lado, existen jueces que estiman que el conflicto debe ser resuelto en clave civil-mercantil, conjugando la autonomía de la voluntad, sus manifestaciones y limitaciones con la mercantilidad del arrendamiento.

En virtud de lo precedentemente señalado, la cláusula prohibitiva en nuestro derecho no resulta pacífica. Y si bien, nuestros tribunales de justicia han intentado solucionar este conflicto sus decisiones han sido insuficientes, puesto que no existe un criterio uniforme<sup>7</sup>.

En consecuencia, nuestro trabajo tiene por finalidad determinar qué áreas del derecho (y sus respectivos criterios) permiten solucionar adecuadamente el conflicto jurídico que genera la existencia de la cláusula prohibitiva bajo el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, teniendo en miras dos interrogantes: ¿es posible afirmar que se viola el derecho de propiedad consagrado constitucionalmente con la prohibición de arrendar por un determinado periodo de tiempo? ¿El Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria como expresión de la autonomía de la voluntad puede crear una nueva limitación al dominio basada en la mercantilidad del acto?

Las respuestas las construiremos a lo largo de toda esta investigación, mediante su división en tres grandes capítulos:

En el primero, haremos un análisis desde una perspectiva constitucional, abordando el contenido de la esencialidad del derecho de propiedad, con la finalidad de determinar si efectivamente la

---

<sup>7</sup> A lo anterior se suma el efecto de las sentencias en nuestro derecho, que de conformidad al artículo 3 inciso segundo de nuestro CC, producen *efecto relativo*, es decir, solo respecto de quienes fueron partes en el asunto.

limitación contenida en la cláusula prohibitiva lo vulnera. También analizaremos el recurso de protección como vía de solución que propone esta perspectiva, y su respectiva crítica.

En el segundo, veremos cómo la perspectiva civil trata nuestra hipótesis de estudio en base al principio de la autonomía de voluntad y las limitaciones a la facultad de uso y goce. Además, abordaremos las soluciones que contempla la Ley 19.537 para resolver los conflictos surgidos entre copropietarios bajo el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Finalmente, en el tercer capítulo, se contempla la hipótesis jurídica desde una perspectiva mercantil, con el objetivo de determinar la naturaleza de la aplicación Airbnb y, consecuentemente, la naturaleza del acto del arrendador. Lo anterior nos permitirá obtener criterios mercantiles que permitan solucionar la limitación al dominio creada en Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, la cual, según veremos, prohíbe los arrendamientos de carácter mercantil bajo dicho contexto.

## Capítulo I

### **La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho constitucional**

#### **1. La prohibición de arrendar y su vinculación con el derecho constitucional**

La cláusula prohibitiva contenida en el RCI se relaciona con el derecho constitucional en tanto restringe las facultades esenciales del derecho de dominio (facultad de uso y goce), lo cual, en principio, atentaría contra el derecho de propiedad constitucional, regulado como DD.FF. en nuestra Constitución Política de la Republica —en adelante CPR— en su artículo 19 N°24.

Nuestra CPR no nos otorga una definición de derecho de propiedad, por lo que debemos recurrir en primer lugar a la doctrina para poder configurarla. De esta manera, un primer concepto lo otorga Novoa, quien a propósito del derecho de propiedad privada señala que este es “el poder subjetivo que el ordenamiento jurídico reconoce a los individuos para que dispongan por sí mismos y en la forma exclusiva y plena de los bienes y de las riquezas” (1989, p. 3). En igual sentido, el profesor Alessandri expresa: “la propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar” (1997, p. 35).

Si bien ambos conceptos refieren al reconocimiento que hace nuestro ordenamiento al señorío/poder sobre los bienes, adherimos a la segunda de estas definiciones, en tanto aborda la facultad de goce (y uso) que otorga el dominio, la cual se encuentra involucrada en nuestra hipótesis de estudio, debido a la limitación contenida en la cláusula prohibitiva de apropiarse de las utilidades que otorgan las unidades a través de la celebración de arrendamientos por periodos breves.

En segundo lugar, debemos acudir a nuestro CC, el cual contiene una definición de derecho de dominio en su artículo 582, que dispone: “El dominio (que se llama también propiedad), es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; *no siendo contra la ley o contra derecho ajeno*<sup>8</sup>.”

Este precepto se encuentra en estricta armonía con el artículo 19 n°24 de la CPR, el cual dispone: “La constitución asegura a todas las personas (...): n°24: El derecho de propiedad en sus diversas

---

<sup>8</sup> La cursiva es nuestra.

especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales<sup>9</sup>”. Luego agrega: “*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social (...). Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador*<sup>10</sup>”.

La importancia de referirse a la definición del derecho de propiedad radica en que ambas normativas se refieren a las facultades que otorga el dominio, junto a sus limitaciones. Sin embargo, ¿hasta qué punto son procedentes dichas limitaciones? De ello dependerá la validez de la cláusula prohibitiva desde una perspectiva constitucionalista, según pasaremos a exponer.

### **1.1 Atributos esenciales del dominio y su protección constitucional**

Para determinar cuáles son las facultades esenciales del dominio debemos dirigirnos a nuestro CC, en su artículo 582, el cual expresa en términos generales que el dominio confiere a su titular distintas facultades inherentes al mismo, dentro de ellas las de usar, gozar y disponer de la cosa<sup>11</sup>.

Respecto de su protección constitucional, surge la siguiente interrogante: ¿cuál es su alcance respecto del derecho de propiedad? o planteado de forma alterna ¿la protección al derecho de propiedad se extiende a las facultades inherentes al dominio? Para obtener respuesta a lo anterior, debemos evidenciar que el derecho de propiedad en nuestro ordenamiento se encuentra fuertemente protegido por la CPR, lo cual denota un profundo interés por parte del constituyente en su consagración como DD.FF. Esto es reafirmado por autores constitucionalistas, tales como Jaime Bassa, Juan Carlos Ferrada, y Christian Viera, al exponer que “la regulación contemplada en nuestra constitución del derecho de propiedad está muy reforzada, en tanto se protege dicho derecho sobre bienes corporales e incorporeales, pero incluyendo también los atributos y facultades esenciales del propietario” (Bassa, et al., 2015, p. 162). Luego, al referirse a la constitución de 1980, señalan que “*extiende la protección jurídica no solo*

---

<sup>9</sup> La interesante discusión relativa a la propiedad sobre los bienes incorporeales excede nuestro objeto de estudio. Sobre ello, véase: “El derecho de propiedad sobre toda clase de bienes”, págs. 168-169, de la obra ya citada de Bassa, Ferrada y Viera; como también el Capítulo X “Derecho sobre bienes inmateriales”, págs. 325 y ss.; en la obra ya citada de Arturo Alessandri.

<sup>10</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>11</sup> Para un análisis de todas ellas, véase a Daniel Peñailillo Arévalo: “*Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*” (2006), págs. 62-63, Cuarta Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.

a la propiedad misma, sino también a los atributos o facultades esenciales del dominio<sup>12</sup>” (Bassa, et al., 2015, p. 169).

Un análisis superficial del derecho de propiedad y sus facultades podría dar lugar a una conclusión errada, consistente en que posee un carácter absoluto e ilimitado; lo cual implica que se puede ejercer con entera libertad excluyendo cualquier perturbación<sup>13</sup>.

No obstante, resulta imposible de sostener un derecho de propiedad sin límites, al menos respecto a las facultades que otorga. En tal sentido, se señala que “necesariamente debemos llegar a la conclusión de que *la protección constitucional sobre las facultades del propietario no implican una exclusión de una limitación de sus facultades, sino una prohibición para el legislador para suprimir perpetua e ilimitadamente la facultad, ya que las regulaciones parciales de las mismas son una cuestión permitida y tolerada por el derecho*<sup>14</sup>” (Bassa, et al., 2015, p. 170).

A lo anterior es posible agregar, en primer lugar, un sustento constitucional (donde la CPR en su art. 19 n°24 dispone como límites la ley y la función social), junto a uno legal (en que el CC, en su art. 582, contempla nuevamente la ley y agrega el derecho ajeno). Por consiguiente, las limitaciones al dominio y sus facultades son concordantes con nuestra CPR y nuestro CC, establecidas por el hecho de vivir en sociedad, lo cual inevitablemente hace irrumpir en la propiedad privada (Novoa Muñoz, 2011, p. 116).

En virtud de lo anterior, podemos reafirmar que el derecho de propiedad y sus facultades son susceptibles de limitaciones. Esto, a su vez, lo han señalado autores civilistas<sup>15</sup> tales como Alessandri, Somarriva, Vodanovic<sup>16</sup> y Barros<sup>17</sup>.

---

<sup>12</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>13</sup> Siguiendo a Peñailillo, el carácter absoluto del derecho de dominio “confiere al titular la posibilidad de ejercitar sobre el objeto las más amplias facultades, de manera soberana ilimitada, e independiente” (2006, pp. 59-60). Por su parte, Fernandois señala que este carácter implica que su titular “puede ejercer libremente y según su propio arbitrio, las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa, sin necesidad de autorizaciones previas, y respetando siempre la ley y el derecho ajeno” (2010, p. 277).

<sup>14</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>15</sup> En este sentido véase además a Daniel Peñailillo Arévalo, en *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales* (2006), Editorial Jurídica de Chile, Santiago, págs. 60-62; a Eduardo Novoa Monreal, en *El derecho de propiedad privada: concepto, evolución y crítica* (1989), Segunda Edición, Centro de Estudios Políticos Latinoamericanos Simón Bolívar (Cepla), Santiago, pág. 61; y a Arturo Fernandois en *Derecho Constitucional Económico* (2010), Ediciones Universidad Católica de Chile, Santiago, pág. 253.

<sup>16</sup> En este sentido, véase a Arturo Alessandri, Manuel Somarriva & Antonio Vodanovic, en *Tratado de los derechos reales: Bienes* (1997), sexta edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, págs. 86-105.

<sup>17</sup> En este sentido, véase a Enrique Barros, *Límites de los derechos subjetivos privados. Introducción a la doctrina del abuso de derecho* (1999), Revista Derecho y Humanidades, págs. 7, y 11-37.

Cabe señalar— por lo demás— que la procedencia de las limitaciones al derecho de propiedad en nuestro ordenamiento son consecuencia de su evolución. “Así, en un principio se concebía desde un punto de vista estrictamente liberal, confiriendo las más amplias facultades al propietario, cuyo ejercicio quedaba a su entero arbitrio; para luego pasar a una concepción social, donde se le imponen restricciones y cargas, teniendo en miras la función social y los intereses generales” (Cordero, 2008, p. 126).

Así, es posible notar un cambio en la propiedad privada, “en tanto la misma deja de ser una mera suma de facultades, convirtiéndose en un conjunto tanto de derechos como de deberes intrínsecos a él y que lo dotan de identidad” (Pons Cánovas, 2004, p. 33).

Este cambio de paradigma respecto al derecho de propiedad es compartido por autores constitucionalistas contemporáneos, quienes señalan que “hoy es posible concebir el derecho de propiedad desde estas dos esferas. Por un lado, situando el derecho de propiedad en la esfera del titular (...) es decir, desde una perspectiva estrictamente individual (...). Por otro lado, desde la esfera pública, en que, sin desconocer los derechos y prerrogativas del titular del mismo, *es posible sostener la primacía de los intereses colectivos, reduciendo la libertad del propietario al espacio residual resultante*<sup>18</sup>” (Bassa, et al., 2015, p. 165).

Bajo la misma lógica del reconocimiento de dos esferas del derecho de propiedad, Cordero señala que “la primera se sitúa en la esfera del titular del derecho de goce y disposición para, desde la misma, afirmar el principio de libertad dominical de uso y provecho con las solas limitaciones (externas) que el interés común le imponga. Por su parte, la segunda se coloca, por el contrario, justamente en el lugar de los intereses colectivos o comunitarios para, sin desconocer los del titular del derecho, sostener la primacía de los mismos y reducir la libertad del propietario al espacio residual resultante (conforme, en todo caso, al interés general)” (2006, p.125)

En el mismo sentido, Bordalí expresa que “este nuevo concepto de propiedad viene a significar una pérdida del señorío del propietario, puesto que ahora (...) las facultades de goce y disposición del titular —que antes tenían una tutela casi ilimitada— ahora serán amparadas por el ordenamiento jurídico en la medida que estén en concordancia con ciertos intereses

---

<sup>18</sup> La cursiva es nuestra.

predeterminados por el propio texto constitucional, y que de algún modo son considerados superiores al interés individual del propietario” (1998, pp. 153-172)<sup>19</sup>.

## **2. Ineficacia de la cláusula prohibitiva: infracción a la esencialidad del derecho de propiedad**

La perspectiva constitucional plantea la ineficacia de la cláusula prohibitiva al considerar que infringe el contenido esencial del derecho de propiedad.

La CPR en su artículo 19 n°26 contempla la esencialidad de los derechos protegidos por esta, norma que se debe concordar con el artículo 19 n°24, permitiéndonos sostener que toda limitación al derecho de propiedad debe respetar su *contenido esencial*.

No obstante, aquí radica el mayor problema de este argumento, puesto que la CPR no define qué debe entenderse por esencialidad de un derecho. Así, nos parece necesario despejar las siguientes interrogantes: 1) ¿qué se entiende por esencialidad del derecho de propiedad? y; 2) ¿cuándo se afecta la esencialidad del derecho de propiedad?

En cuanto a la primera interrogante, en doctrina se suelen distinguir dos teorías que explican el contenido esencial de los derechos fundamentales, las cuales siguiendo al profesor Christian Viera, son, “en primer lugar, la *Teoría Absoluta*, la cual plantea que los derechos fundamentales están constituidos por dos partes, una que podríamos llamar “núcleo central” que es lo que se conoce como el contenido esencial y una parte accesorio, siendo la primera —a diferencia de esta última— la que no puede ser objeto de limitación alguna, cuyo contenido es fijo e inmutable. En segundo lugar, tenemos la *Teoría relativa*<sup>20</sup>, la cual considera que el contenido esencial es variable y dependerá de cada caso en particular. Esta teoría coloca atención en la justificación presente en las restricciones de derechos, y al principio de proporcionalidad” (2013, p. 179)<sup>21</sup>.

Para los efectos de nuestra investigación, no adherimos a la teoría absoluta, en tanto ella complejiza aún más nuestro análisis. En efecto, implicaría la necesaria distinción entre qué es lo

---

<sup>19</sup> En el mismo sentido véase el considerando vigésimo quinto de la Sentencia del Tribunal Constitucional por Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Bellavista Tomé Spa, respecto del artículo 12 de la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, Rol N° 3.086-16.

<sup>20</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>21</sup> En el mismo sentido, véase a Nogueira Alcalá, Humberto (2005): “Aspectos de una Teoría de los Derechos Fundamentales: La Delimitación, Regulación, Garantías y Limitaciones de los Derechos Fundamentales” Revista *ius et praxis*, Talca, volumen 11, n°2, págs. 15-64; Martínez Pujante, Antonio Luis (1997): “La garantía del contenido esencial de los derechos fundamentales”, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, págs. 20-23.

que forma parte del núcleo central de la propiedad que prohíbe las limitaciones, y, por otro lado, la parte accesoria que permite las mismas. Por tanto, consideramos que es la teoría relativa la que resulta procedente para determinar el contenido esencial del derecho de propiedad, cuyo contenido es variable, permitiendo limitaciones en la medida que sean razonables y proporcionales, siendo legales y acordes a nuestra CPR los actos que cumplan con dichos estándares<sup>22</sup>.

En cuanto a la segunda interrogante (afectación de la esencialidad del derecho de propiedad), nuestro Tribunal Constitucional, en Control de constitucionalidad respecto del proyecto de ley orgánica constitucional de partidos políticos<sup>23</sup>, considerando vigésimo primero, nos da un lineamiento señalando que: “(...) debemos entender que *un derecho es afectado en su "esencia" cuando se la priva de aquello que le es consustancial, de manera tal que deja de ser reconocible y que se impide 'el libre ejercicio'* en aquellos casos en que el legislador lo somete a exigencias que lo hacen irrealizable, lo entran más allá de lo razonable o lo privan de tutela jurídica<sup>24</sup>”. En otras palabras la esencialidad del derecho de propiedad operará como una garantía constitucional, en tanto las facultades que otorga este derecho a su titular no serán privadas, alteradas, o derechamente suprimidas en términos tales de impedir su ejercicio<sup>25</sup>.

Lo que se plantea, desde la perspectiva constitucional es que la cláusula prohibitiva afectaría al contenido esencial del derecho de propiedad, el cual, está integrado por las facultades esenciales del dominio. (Cordero, 2006, pp. 125-148); (Aldunate Lizana & Fuentes Olmos, 1997, p. 216). Lo anterior supone que cualquier limitación a los atributos o facultades al dominio supone una vulneración de su contenido esencial.

---

<sup>22</sup> En el mismo sentido véase el considerando segundo de la Sentencia del Tribunal Constitucional: Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Constructora Santa Beatriz S.A respecto de los artículos 29 y 30 de la Ley n° 17.288, Rol N°2299-12.

<sup>23</sup> Sentencia Rol N° 43 de 1987; Sentencia Rol N°280-98 de 1998: Requerimiento de Diputados acerca del proyecto de ley que rebaja la tasa de los aranceles a las importaciones e introduce modificaciones a otras normas tributarias y económicas, considerando 29°; Sentencia Rol N°200-94 de 1994: Requerimiento de Diputados respecto del inciso primero del artículo 36 del proyecto de ley sobre Juntas de Vecinos y Organizaciones Comunitarias Funcionales, considerando 4°.

<sup>24</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>25</sup> Sobre el límite de la imposibilidad de ejercicio en las restricciones al derecho de propiedad, Alessandri señala que “todas las facultades del dominio pueden limitarse por la ley, así las de uso y goce como las de abuso o disposición. Se sobreentiende que la limitación no puede establecerse en términos tales que importe privación del dominio, porque esa privación sólo puede tener lugar a virtud de sentencia judicial o de expropiación por razón de utilidad pública o de interés nacional” (Alessandri, et al., 1997, p. 50).



En esta línea argumentativa, nuestra Excma. Corte Suprema, en caso “Manuel Sergio Ludueña Pérez vs Comité de administración edificio Miramar<sup>26</sup>”, expresa en su considerando décimo quinto que: “(...) no puede el Reglamento de Copropiedad o un acuerdo del comité o de la asamblea, imponer una limitación que afecte directamente y en su esencia los atributos que el derecho de dominio entrega a su titular (...)”; agregando en su considerando decimosexto: “*no sólo la limitación impuesta que ha afectado en su esencia las facultades que entrega el dominio a cada uno de los propietarios de las unidades del edificio Miramar de Reñaca debe ser rechazada, sino que además, debe objetarse toda constricción respecto del uso temporal a los ocupantes del inmueble, puesto que su cesión transitoria por sus dueños tampoco encuentra limitación legal<sup>27</sup>*”.

No obstante, hemos señalado que el derecho de propiedad y sus facultades (producto de su evolución y según lo señalado por la doctrina), pueden ser limitados en virtud de intereses generales o colectivos, los cuales priman sobre los intereses individuales. Por tanto, no compartimos esta solución jurisprudencial, ya que, es perfectamente factible que se establezcan restricciones al dominio sin necesariamente afectar su contenido esencial; postura adoptada por autores como Aldunate, quien señala que “mientras el respectivo derecho de dominio conserve en alguna medida, por mínima que sea, la conjunción de los atributos de disposición, de uso y de goce, podría ser reconocido como dominio” (2006, pp. 285-303).

En el mismo sentido, nuestro Tribunal Constitucional en requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Ricardo Laguna González<sup>28</sup>, señala en su considerando cuadragésimo quinto que: “*el solo hecho de que se establezca una regulación que importe una limitación al ejercicio de un derecho no resulta suficiente para sostener la afectación del mismo en su esencia<sup>29</sup>*”. A su vez, Cordero señala: “El derecho de propiedad es pleno, pero podía estar sujeto a límites legales y generales en razón de intereses públicos (...), que van delineando su “contenido normal<sup>30</sup>” (2008, p. 519).

Todo lo anterior nos permite concluir que, determinado el contenido esencial del derecho de propiedad en base a criterios de proporcionalidad y razonabilidad (teoría relativa), la limitación

---

<sup>26</sup> Sentencia Rol N° 16.663-2017.

<sup>27</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>28</sup> Sentencia Rol N° 3.063-16 respecto de los artículos 59 y 121 del DFL N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>29</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>30</sup> La cursiva es nuestra

contenida en la cláusula prohibitiva de los RCI es perfectamente válida, puesto que: en primer lugar, es *proporcional* a las facultades del dominio, ya que al ser solo de carácter temporal no se priva de manera absoluta a su titular de otorgar la facultad de goce y de uso, ni se vuelve irrealizable el ejercicio de tal derecho, siendo perfectamente factible arrendar el inmueble por un plazo acorde a la cláusula. En segundo lugar, es *razonable* en atención al contexto en que se gesta (Régimen de Copropiedad Inmobiliaria), que exige conciliar los intereses individuales con los intereses colectivos, primando estos últimos por sobre los primeros. Esta primacía, a su vez, tiene sustento constitucional según vimos, ya que, en virtud de la evolución del derecho de propiedad, este se debe ejercer en concordancia con intereses generales.

### **3. Vía de solución: recurso de protección**

La vía idónea — desde un punto de vista constitucional— para reclamar la ineficacia de la cláusula prohibitiva, es mediante la interposición de un recurso de protección (artículo 20 CPR), el cual “tradicionalmente ha sido entendido como una acción destinada a obtener una solución rápida y eficaz frente a un atentado o amenaza a un derecho fundamental” (Peña Adasme, 2009, p. 212). Este tiene por objeto cautelar el ejercicio de ciertos DD.FF. consagrados constitucionalmente, otorgado a aquél que sufre privación, perturbación o amenaza a ellos, producto de actos u omisiones arbitrarias o ilegales provenientes de los órganos del Estado o de un particular.

De esta forma, en caso de que la cláusula prohibitiva vulnere la esencialidad del derecho de propiedad y, en consecuencia, se trate de un acto ilegal y arbitrario, se debe recurrir a este recurso para restablecer el imperio de tal derecho. Al efecto, se trataría de un acto ilegal al infringir las disposiciones de la CPR, en especial los artículos 19 N°24 y 19 N°26.

Por otro lado, se trataría de un acto arbitrario, esto es, aquel desprovisto de fundamentos. En tal sentido, en palabras de nuestra Excma. Corte Suprema en caso “Tecno Construcción Servicios Limitada vs Inspección provincial del trabajo de Calama<sup>31</sup>”, considerando primero, es “el mero capricho de quien incurre en el afectando una o más de las garantías constitucionales protegidas”. La arbitrariedad en este caso estaría dada por estar desprovista la prohibición de razonabilidad o fundamentos suficientes que la justifiquen.

---

<sup>31</sup> Sentencia Rol N° 6.393-2010.

Sin embargo, estimamos que no resulta procedente el recurso de protección para solucionar los conflictos que se generen en relación a la cláusula prohibitiva. Lo anterior, por los siguientes fundamentos:

1) En atención a su objeto: el objeto del recurso de protección, es otorgar protección a los DD.FF consagrados en nuestra CPR frente a posibles vulneraciones. No obstante, en tal caso no resulta necesaria la protección al derecho de propiedad, en atención a que no existe vulneración alguna al mismo, según los argumentos anteriormente expresados. Por tanto, estimamos, que el recurso de protección se desvirtúa en su finalidad, al utilizarse en ausencia de amenazas o perturbaciones.

2) En atención a sus presupuestos: para que proceda el recurso de protección debe existir un acto ilegal o arbitrario. En virtud de lo expresado anteriormente, no existe un acto arbitrario, puesto que su fundamento se deriva del contexto en que nace, el cual exige conciliar los intereses individuales por sobre los colectivos. Por su parte, tampoco existe acto ilegal, puesto que se dicta conforme a la LCI (artículo 28 letra b).

## Capítulo II

### **La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho civil**

#### **1. La facultad de uso y goce prevista en el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria**

Ya efectuado el análisis del problema y la solución que otorga el derecho constitucional, nos incumbe dilucidar cómo el derecho privado, específicamente el área civil, reacciona frente a la prohibición de arrendamiento de carácter temporal contenida en el RCI.

El Régimen de Copropiedad Inmobiliaria<sup>32</sup> surge en nuestro país “como consecuencia del aumento del desarrollo urbano, sumado a la creciente escasez de suelo en los sectores centrales del país, lo que impide dar un sustento habitacional para todos los ciudadanos, desembocando en la necesidad de construir “hacia arriba” (conocido también como propiedad horizontal)” (López, 1981, pp. 32-36).

Este régimen se caracteriza por la coexistencia de bienes de dominio exclusivo con bienes de dominio común. En este sentido, a propósito de la copropiedad, Figueroa (1998, p. 32) expresa que es “aquella forma especial y excepcional de división de la propiedad, que se ejerce sobre las distintas viviendas (...) sitios y otros en que se divida un condominio, *atribuyendo al titular de cada una de dichas unidades, un derecho de propiedad exclusivo y absoluto sobre las mismas, y un derecho de comunidad forzada entre los bienes de dominio común*<sup>33</sup>”.

En virtud de lo anterior, podemos colegir que el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria está revestido de un carácter especial en relación al derecho de propiedad común y corriente consagrado a nivel constitucional, en tanto posee características propias derivadas de la existencia de una multiplicidad de derechos de dominio, los que deben alcanzar un equilibrio que permita la convivencia armónica.

Para lograr la armonía del ejercicio de las facultades de uso y goce que otorga el dominio de cada uno de los copropietarios; la LCI les autoriza para dictar un RCI<sup>34</sup>, el cual permite que los

---

<sup>32</sup> La Copropiedad Inmobiliaria está regulada por la Ley N°19.437, por el Decreto n°46 que fija el reglamento de copropiedad inmobiliaria, y a su vez por un reglamento emanado de los copropietarios, sin perjuicio de una serie de normativa urbanística.

<sup>33</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>34</sup> El RCI es una “convención que se dan los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de regular el régimen administrativo interno del condominio, y sus relaciones en lo

copropietarios puedan limitar dichas facultades, que según la doctrina civilista (Alessandri, et al., 1997, p. 39) la primera es “aquella que permite aplicar la cosa misma a todos los servicios que es capaz de proporcionar sin tocar sus productos ni realizar una utilización que importe una destrucción inmediata, si se llega a la apropiación de productos, estaremos en presencia de la facultad de goce<sup>35</sup>”.

Una expresión de estas limitaciones es precisamente la cláusula prohibitiva de arrendar por un determinado periodo (generalmente breve), la cual impide al titular del respectivo inmueble ceder su uso y goce (si procede<sup>36</sup>) y, en consecuencia, de obtener los frutos civiles derivados de tal acto.

### **1.1 La situación antes de la Ley N° 19.537**

Nos interesa exponer la normativa previa a la actual LCI, a efectos de determinar si estaba prevista en ella la posibilidad de imponer limitaciones a la facultad de uso y goce del titular de la unidad en el RCI, y en caso afirmativo, revelar la manera en que se encontraba consagrada. Lo anterior, nos permitirá determinar cuál ha sido la finalidad perseguida por el legislador al permitir a los copropietarios imponer limitaciones al dominio en un contexto de Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Los dos cuerpos normativos previos a la legislación actual fueron la Ley N°6.071<sup>37</sup> (también conocida como *Ley de venta de pisos*) y la Ley N°16.742<sup>38</sup>.

La primera de estas leyes fue el inicial acercamiento a un Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, permitiendo que en los pisos y departamentos de un edificio coexistieran distintos propietarios. Dentro de dicho contexto, contempló la posibilidad que estos últimos impusieran convencionalmente limitaciones a las facultades que otorga el dominio sobre sus unidades mediante un RCI, según lo dispuso su artículo 12. Esta normativa nos permite afirmar que el

---

concerniente al disfrute y administración de los bienes de dominio común, y, en especial, precisar sus derechos y obligaciones recíprocas e imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno de los inmuebles” (Figueroa Valdés, 1998, p. 261). En igual sentido, Carlos Calvo señala que es “el cuerpo normativo que regula más directamente las relaciones entre los copropietarios del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, constituyendo una verdadera ley para los copropietarios, a la cual deben sujetarse sus derechos y obligaciones” (1980, p. 33).

<sup>35</sup> Cabe señalar que, según esta doctrina civilista, la facultad de goce incluye la de uso, y es por esta razón que el artículo 582 del CC no la menciona expresamente.

<sup>36</sup> Esto dependerá de la configuración del arrendamiento, ya que el titular puede ceder solo la facultad de uso, reservándose para sí la facultad de goce, como sucede con el caso de la prohibición de subarrendamiento.

<sup>37</sup> Publicada en el diario oficial con fecha 16 de agosto de 1937, contenida en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880 del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto definitivo de dicha ley.

<sup>38</sup> Publicada en el diario oficial con fecha 08 de febrero de 1968.

legislador, desde el nacimiento de la Copropiedad Inmobiliaria, tuvo por finalidad otorgar libertad a los copropietarios; dejando al arbitrio de su autonomía de la voluntad la regulación de los aspectos de la vida en comunidad, contemplando dentro de dicha autorregulación la facultad de imponer limitaciones al dominio.

Por otro lado, la segunda Ley (16.742) no contempló las limitaciones al dominio convencionales a través del RCI. Esto se explica en tanto incorporó variadas modificaciones a diversos cuerpos legales<sup>39</sup>, y en relación a la Copropiedad Inmobiliaria -según da cuenta de la historia fidedigna de la Ley N°19.537- simplemente su objetivo fue permitir a los conjuntos habitacionales acogerse al régimen de propiedad horizontal.

## **1.2 La facultad de uso y goce en la Ley N° 19.537<sup>40</sup>**

La LCI contempla —de la misma manera que la Ley N°6.071— la facultad de los copropietarios de imponer limitaciones a su dominio sobre las unidades en un RCI, según lo estimen conveniente (artículo 28 letra b).

Lo anterior permite afirmar que la facultad de otorgar el uso y goce, así como también la posibilidad de celebrar un determinado acto jurídico que genere frutos civiles, dependerá de los intereses colectivos de los miembros de la copropiedad inmobiliaria.

Así, es perfectamente factible que se impongan limitaciones al ejercicio de su dominio, siendo precisamente una expresión de ello la cláusula prohibitiva objeto de nuestro estudio, la cual es consecuencia de una las finalidades de la Ley 19.537, que es “hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle que han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta<sup>41</sup>”.

En virtud de lo expuesto, podemos afirmar que esta limitación contenida en el RCI resulta válida y legítima, ya que es expresión del principio de la autonomía de la voluntad, objetivo buscado

---

<sup>39</sup> Modifica la Ley N°5.604, Ley general de construcciones y urbanización, la Ley N° 8.946, el DFL. N°2 de 1959, el DFL N° 205 de 1960.

<sup>40</sup> Publicada en el diario oficial con fecha 16 de diciembre del año 1997.

<sup>41</sup> Mensaje del S.E. el Presidente de la Republica a la Cámara de Diputados, 2018: pág. 4. Para más detalles visitar: <https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/2467/1/HL19537.pdf>

por la LCI, que se traduce en otorgarles libertad a los dueños de las respectivas unidades, para regular y administrar los respectivos condominios o edificios.

### **1.3 La facultad de uso y goce en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria**

Como señalamos, la LCI autoriza al RCI para imponer limitaciones al dominio. Esto está consagrado en su artículo 28 letra b), el cual dispone: “los copropietarios de un condominio deberán acordar un Reglamento de Copropiedad con los siguientes objetos (...): b) imponerse las limitaciones que estimen convenientes”, lo cual es demostrativo de la importancia que tiene para el legislador la dictación del RCI, al estar redactada la norma en términos imperativos (quedando de manifiesto con la expresión *deberán*). Tal importancia se explica, además, por el objetivo que busca la Ley 19.537, donde el respectivo RCI se vuelve expresión de la autonomía de la voluntad. Este principio en el ámbito privado resulta fundamental, ya que “guía y regula las relaciones entre los particulares, ya que, en virtud de su libertad, pueden pactar los actos jurídicos que deseen, como también la determinación de su contenido, efectos y duración” (Alessandri, 2004, p. 11).

La autonomía de la voluntad presenta una serie de manifestaciones, “tales como el principio del consensualismo, la libertad contractual, el efecto relativo de los contratos, y el principio de la fuerza obligatoria de los contratos (contemplado en el artículo 1545 del CC), el cual supone que el contrato es ley para los contratantes y como tal resulta obligatorio y vinculante”. (López Santa María, 1998, p. 191).

En virtud de esta última manifestación (principio de la fuerza obligatoria), el RCI de la misma forma que el contrato, crea derechos y obligaciones, y una vez que nace a la vida del derecho resulta plenamente válido y obligatorio para todo aquél que utilice la unidad de un edificio. Esta afirmación es ratificada por la Sentencia de la Excma. Corte Suprema en el caso “Carrasco Mondaca Héctor y otros vs Inmobiliaria La Nave Tres Limitada<sup>42</sup>”, considerando noveno, al expresar que: “la prohibición contenida en el Reglamento de Copropiedad de arrendar los departamentos por un plazo inferior a 30 días *es una limitación impuesta por voluntad de los propietarios*, al momento de su dictación o en alguna modificación posterior hecha por la asamblea de

---

<sup>42</sup> Sentencia Rol N° 6.150-2018.

copropietarios, *que se encuentra plenamente ajustada a la ley, ya que las partes son libres de establecer limitaciones, prohibiciones, y condiciones de ejercicio de su dominio*<sup>43</sup>”.

Cabe agregar, además, que la fuerza obligatoria del RCI se manifiesta en sus efectos y solemnidades, aunque debemos hacer algunas precisiones. Así, en cuanto a sus efectos (a diferencia del contrato<sup>44</sup>), produce efectos *erga omnes*, lo cual significa que se aplica y resulta obligatorio no solo para aquellos que concurrieron a su celebración, sino que también para cualquier persona que utilice la unidad con independencia de la naturaleza del título (artículo 30 inciso 3 LCI). En virtud de lo anterior, no puede un copropietario o un mero tenedor que adquiera o utilice la unidad, con posterioridad a la creación del RCI, alegar la inoponibilidad del mismo por falta de consentimiento, ya que es la propia LCI quien dispone el efecto *erga omnes* del RCI.

En este sentido, si bien en nuestro país ha sido escasa la doctrina que se ha encargado de tratar los conflictos en materia de Copropiedad Inmobiliaria, contamos con la opinión del profesor Hernán Corral plasmada en el Diario El Mercurio<sup>45</sup>, a propósito de la Sentencia de la Excma. Corte Suprema en caso “Versluys vs Comunidad Jardines de Fray León<sup>46</sup>”, pronunciándose en torno a la obligatoriedad del reglamento de copropiedad, expresando que “es cierto que los propietarios que adquieren las unidades después de la aprobación del Reglamento no han participado en su redacción, pero debe considerarse que al adquirir la propiedad *han aceptado tácitamente dicha regulación*<sup>47</sup>”, es decir existiría una aceptación copropietaria tácita, la cual se produce en la medida que el RCI cumpla con los requisitos y solemnidades exigidos por la LCI.

Al efecto, el artículo 29 de la LCI exige como solemnidad la inscripción del respectivo RCI en el Registro de hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces (formalidad a vía de publicidad). Esta solemnidad permite poner en conocimiento este cuerpo normativo a terceros que ejerzan derechos u ocupen la unidad a cualquier título. Lo anterior es de gran relevancia en lo relativo a nuestra cláusula prohibitiva, ya que implica que el ocupante de la unidad está

---

<sup>43</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>44</sup> Produce efecto relativo, lo cual quiere decir que solo resulta obligatorio para quienes concurrieron a su celebración y otorgaron su consentimiento.

<sup>45</sup> Para más detalles visitar: <http://www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Analisis-Juridico/2019/04/24/Airbnb-y-copropiedad-inmobiliara-la-Corte-Suprema-se-pronuncia.aspx>

<sup>46</sup> Rol N° 20.667-2018.

<sup>47</sup> La cursiva es nuestra.



aceptando la obligatoriedad del RCI y las posibles limitaciones a las facultades sobre los inmuebles, no pudiendo alegar en caso alguno su desconocimiento.

Esto es ratificado por el profesor Corral, quien expresa que a propósito de la aceptación tácita del copropietario “se exige que el Reglamento sea inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces (art. 29 Ley N° 19.537), de manera que todos los que compren o adquieran las unidades sepan que al hacerlo están aceptando su obligatoriedad”.

El autor citado propone como criterio de solución al conflicto que suscita la cláusula prohibitiva “la idea de limitaciones a la propiedad fundadas en la autonomía privada, como sucede cuando un propietario constituye un usufructo o una servidumbre voluntaria sobre un bien propio. No es necesario así justificar la limitación sobre la base de la función social y discurrir sobre el núcleo esencial del derecho de propiedad. *Bastaría como razón legitimadora el consentimiento del dueño (...)*<sup>48</sup>”.

Esta propuesta la compartimos solo parcialmente, en el sentido que, al igual que el autor descartamos la perspectiva constitucional en torno a la infracción del contenido esencial y su solución (recurso de protección). No obstante, diferimos en cuanto a que la autonomía de la voluntad basta para sustentar la legitimidad de la cláusula prohibitiva, puesto que además se debe tener en cuenta otros criterios civilistas que veremos a continuación, como también criterios mercantiles, que trataremos posteriormente.

## **2. La cláusula prohibitiva: prohibición de arrendar unidades por periodos breves contenida en el RCI**

La naturaleza de la cláusula prohibitiva, desde una perspectiva civilista, constituye una obligación de no hacer en los términos del artículo 1555 de nuestro CC<sup>49</sup>, creada por los copropietarios como una limitación convencional<sup>50</sup> al derecho real de dominio. Esta obligación, de conformidad a autores civilistas como Meza Barros (2010, p. 17), Abeliuk (2014, p. 373), y Ramos Pazos (1999, p. 52), consiste en “una omisión, es decir, una abstención de ejecutar un hecho que resultaría lícito de ejecutar de no existir tal obligación, lo cual implica una afectación a la libertad de actuar de una persona”. Llevado lo anterior al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, la cláusula

---

<sup>48</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>49</sup> Con la diferencia que su incumplimiento, en atención al contexto en que surge, no produce responsabilidad civil por indemnización de perjuicios, sino el pago de una multa establecida en el propio RCI.

<sup>50</sup> Las restricciones convencionales de la propiedad son impuestas por la propia voluntad del titular del bien (en nuestro caso, de la unidad), a raíz del ejercicio natural de los atributos que le son inherentes, y con el fin de satisfacer intereses puramente privados (Haro Bocanegra, 2015, p. 8).

prohibitiva consiste en la abstención de los copropietarios de arrendar por un determinado tiempo la respectiva unidad, lo cual, en caso de infracción, genera la obligación de pagar una multa (de conformidad al artículo 28 letra e y artículo 32 inciso tercero de la LCI).

Ahora bien, ¿esta limitación al dominio y a sus facultades (uso y goce) encuentra justificación en nuestro CC? Sostenemos que, si encuentra justificación, específicamente en el artículo 582 del CC. Dentro de dicho artículo, se encuentra la restricción genérica del derecho de dominio, que es el derecho ajeno, reforzado por la propia naturaleza del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, al confluir en él derechos de dominio individuales y comunes, lo que exige un mayor cuidado y respeto por los intereses de los demás ocupantes.

Esta limitación inherente al dominio inspira a la LCI, la cual en su artículo 32 dispone que “las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila (...). Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio (...)”.

El criterio del derecho ajeno, como fundamento o justificación para la cláusula prohibitiva contenida en el RCI, es expresado por los recurridos según consta en la Sentencia de nuestra Excma. Corte Suprema en caso “Manuel Sergio Ludueña Pérez vs Comité de administración edificio Miramar<sup>51</sup>”, considerando segundo, en que señalan: “(...) la real motivación que persiguen los recurrentes, es la de destinar cada uno de sus departamentos para una finalidad hotelera (...) *pretensión que generaría diversas molestias para los demás dueños, consistentes en la vulneración de la seguridad del edificio, sobrecarga de los servicios generales, falta de control en el número de huéspedes y daños en los espacios comunes*<sup>52</sup>”.

Esta jurisprudencia nos permite afirmar que la cláusula prohibitiva tiene una justificación tanto en la LCI como en el CC, que se materializa en la práctica en la necesidad de mantener la seguridad y tranquilidad del condominio, ya que el arrendamiento por breves periodos de tiempo supone un tránsito y cambio continuo de arrendatarios, atentando contra el derecho de los demás copropietarios de vivir en un ambiente pacífico.

---

<sup>51</sup> Sentencia Rol N° 16.663-2017

<sup>52</sup> La cursiva es nuestra.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago en caso “Versluys vs Comunidad Jardines de Fray León<sup>53</sup>”, considerando quinto señala que: “(...) *es perfectamente posible y, sobre todo, legalmente aceptable, que en un Reglamento de esa clase se establezcan restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, en sus diversas manifestaciones, cuestión que -por lo demás- es de elemental sentido común cuando se trata de vivir en sociedad, extremo que cobra todavía mayor vigencia cuando se vive en comunidad, casos en los cuales el interés individual debe ceder muchas veces ante el beneficio colectivo o común<sup>54</sup>*”. Luego, en su considerando octavo, vuelve a razonar en base al derecho ajeno afirmando que “(...) En efecto, esas formas de arrendamiento tienden a transformar un edificio esencialmente privado en otro de acceso casi público, perturbándose de ese modo *el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del edificio<sup>55</sup>*”.

En virtud de la jurisprudencia antes citada, podemos reafirmar que la cláusula prohibitiva permite equilibrar los derechos presentes en el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, debido a que en caso de que dicha prohibición se infrinja, se pone en peligro la convivencia y armonía de la comunidad-privada.

A propósito de lo anterior, cabe recordar que el derecho ajeno sirve de fundamento a otras limitaciones al dominio, mencionadas en el artículo 732 del CC<sup>56</sup>; como también a limitaciones doctrinarias<sup>57</sup>, dentro de las cuales encontramos las relaciones de vecindad<sup>58</sup>, que constituyen una restricción de utilidad privada (Alessandri, et al., 1997, pp. 73-76).

Las relaciones de vecindad pueden ser definidas como “el conjunto de reglas que se refieren a los derechos y deberes de las personas debido a que viven en estado de vecindad, proximidad o cercanía. Estas operan como un límite específico al derecho real de dominio y sus facultades, las cuales se expresan con mayor vigor en copropiedad, que exige concordar múltiples intereses en atención al bien común” (Peñailillo Arévalo, 2006, p. 67).

---

<sup>53</sup> Sentencia Rol N° 26.493-2018.

<sup>54</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>55</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>56</sup> Como lo son la propiedad fiduciaria, el derecho de usufructo, uso o habitación y las servidumbres.

<sup>57</sup> Tales son los casos del abuso del derecho y las limitaciones a la facultad de excluir (el derecho de uso inocuo, el acceso coactivo y el principio del mal menor).

<sup>58</sup> La doctrina (Alessandri, et al, 1998, p.74; Amunátegui, 2009, p.505-525; (Tisne Niemann, 2013, pp. 131-134) en base a las relaciones de vecindad, ha ido construyendo lo que se denomina “la teoría de las inmisiones”, que se refiere a ciertos actos que proyectan o producen daño en propiedad ajena. Lo anterior no resulta aplicable a nuestra hipótesis de estudio, puesto que existe un RCI que reglamenta los deberes y obligaciones de los copropietarios; no obstante, resulta importante tenerlo presente, puesto que es una temática que resulta cada vez más recurrente.

En el mismo sentido, Abeliuk expresa: “otro caso en que los roces entre vecinos pueden ser muy frecuentes y se exige un respeto mayor al derecho ajeno, se presenta en la copropiedad inmobiliaria; de ahí que los Reglamentos de Copropiedad contienen prohibiciones muy minuciosas para prevenir molestias a los cohabitantes del edificio, y sancionadas privadamente en ellos, sin perjuicio de la procedencia de la indemnización al perjudicado, de acuerdo con las reglas generales” (Abeliuk Manasevich, 2014, p. 275).

En razón de las citas precedentemente expuestas, la cláusula prohibitiva —desde una perspectiva civilista— constituye una limitación al dominio basada en el derecho ajeno, y siendo aún más específicos, en las relaciones de vecindad, las cuales resultan reforzadas en un contexto de copropiedad, ya que, por su propia naturaleza, exige que los derechos individuales se ejerzan respetando los derechos colectivos. Lo anterior implica que, en caso de infracción de la misma operarán las consecuencias contenidas en el mismo RCI, que usualmente se traducirán en multas al dueño que no respeta la respectiva limitación, creada a partir de la autonomía de la voluntad copropietaria.

## **2.1. Los criterios acogidos en legislaciones extranjeras**

Este problema que hemos venido desarrollando no resulta ajeno a países extranjeros, ya que, “tanto en Chile como a nivel mundial, el mercado del alojamiento de corto plazo ha estado integrado por el arrendamiento de inmuebles” (Comisión Nacional de Productividad, 2017, p.3)<sup>59</sup>. Dichos arrendamientos generan conflictos cuando estamos en presencia de un Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. De esta forma, distintos países extranjeros han ido adoptando criterios uniformes para evitarlos.

### **2.1.1 Primer criterio: la distinción entre el inmueble o unidad y sus habitaciones**

Este criterio plantea que para determinar la validez de la cláusula prohibitiva se debe distinguir qué es lo que se está arrendando: el inmueble en su totalidad (entendido como “unidad” en los términos de nuestra LCI), o bien, una o más de sus habitaciones. Sin embargo, no es un criterio puro, puesto que tratándose de la unidad se agregan otros criterios, tales como a) la limitación temporal del arrendamiento; y b) la presencia o no del residente permanente.

---

<sup>59</sup> Para más detalles visitar:<http://www.comisiondeproductividad.cl/wpcontent/uploads/2018/06/Cap%C3%A1tulo-IV-Plataformas-de-Alojamiento.pdf>.

Cabe señalar que este criterio no está desarrollado aun en nuestro país, pero existen ordenamientos como los de *Nueva York*, *Francia*<sup>60</sup> y *Berlín*<sup>61</sup> que lo utilizan.

En Nueva York, esta materia está regulada principalmente por la “Ley de Vivienda Múltiple<sup>62</sup>”, la que fue modificada en 2010, adoptando como criterio la distinción entre el inmueble o unidad respecto de sus habitaciones, al cual se agregan los mencionados en la letra a) y b) respectivamente.

De esta forma, legalmente se encuentra prohibido el arrendamiento de inmuebles de “clase A”, que son aquellos que se ocupan con fines de residencia permanente<sup>63</sup>, por menos de 30 días consecutivos (criterio de limitación temporal al arrendamiento), a menos que se encuentre presente el residente permanente en cuyo caso no se aplica la limitación.

En cuanto a las habitaciones de un inmueble, se otorga primacía a lo regulado por los copropietarios, es decir, se respeta la autonomía de la voluntad materializada en la normativa correspondiente<sup>64</sup>. Ahora bien, si nada dice esta normativa, no existe restricción al arrendamiento de las habitaciones, siempre que se encuentre presente el residente permanente.

### **2.1.2 Segundo criterio: limitación temporal al arrendamiento**

Propone establecer un número de días por el cual se puede o no arrendar un inmueble, en términos tales que, en caso de no respetarse la limitación, el arrendamiento resultaría improcedente. En nuestro país, este criterio se acoge mediante el criterio mercantil de habitualidad<sup>65</sup> (artículo 7 Ccom) recogido en el RCI, el cual tiene estricta relación con la cláusula prohibitiva.

Respecto a las legislaciones extranjeras, los ordenamientos que lo acogen son: Estados Unidos (Nueva York y San Francisco), España (Cataluña), y por último en Brasil.

---

<sup>60</sup> Lo trataremos a propósito del tercer criterio.

<sup>61</sup> Lo trataremos a propósito del cuarto criterio.

<sup>62</sup> La vivienda múltiple es aquella que se alquila para ser ocupada, o está ocupada como residencia u hogar de tres o más familias que viven independientemente uno del otro, de conformidad al artículo 1, sección 4 n°7.

<sup>63</sup> Es residencia permanente aquella ocupada por la misma familia o persona durante 30 días consecutivos o más. (sección 4, párrafo 8, letra a de la Ley de Vivienda Múltiple).

<sup>64</sup> Lo cual coincide con lo que ocurre en nuestro país.

<sup>65</sup> Esto se verá en detalle a propósito de la perspectiva mercantil.

En San Francisco se aprobó con fecha 1 de febrero de 2015 una ordenanza municipal de conversión<sup>66</sup> de unidades territoriales, que vino a modificar la reglamentación existente<sup>67</sup>, permitiendo el arrendamiento solo hasta por 90 días al año a un residente<sup>68</sup>, limitación que no se aplica en caso de encontrarse presente el residente permanente.

Estos criterios, tal como se puede apreciar, coinciden con los establecidos en Nueva York<sup>69</sup> a propósito de la unidad, con la salvedad que acá no se acoge el primer criterio y el límite temporal varía.

En España (Cataluña) esto está regulado en la Ley 13/2002 de turismo y en el Decreto 159 de 2012 sobre establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Este último acoge el criterio de temporalidad, considerando un arrendamiento como turístico o mercantil<sup>70</sup>, en el caso de arrendarse el inmueble por un periodo igual o inferior a 31 días (artículo 66 n°2 y 3).

A este criterio, se agregan requisitos adicionales de conformidad al artículo 68 del mismo cuerpo normativo, siendo destacable aquel que dice relación con lo siguiente: *“El destino de una vivienda al uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal”*<sup>71</sup> (artículo 68 n°6 del Decreto 159 de 2012), norma que es similar a nuestra hipótesis de estudio, puesto que en virtud de nuestra LCI, se tiene que respetar el destino otorgado al inmueble por el Reglamento de los copropietarios (sin perjuicio de propiciar su modificación en asamblea extraordinaria), primando la autonomía de la voluntad por sobre otras consideraciones.

En Brasil esto está regulado en la Ley del Inquilino N°8245/91, que regula el arrendamiento de propiedades urbanas, y por la Ley N°4591 de 1964, que regula los condominios de edificios.

---

<sup>66</sup> “Un cambio de uso residencial a uso turístico o transitorio, que incluye, entre otros, el alquiler de una unidad residencial como uso turístico o transitorio” (art. 41.A.4).

<sup>67</sup> Anteriormente se prohibía el arrendamiento por un periodo inferior a 30 días.

<sup>68</sup> “Una persona que ocupa una unidad Residencial durante al menos 60 días consecutivos con la intención de establecer esa unidad como su residencia principal. Un residente permanente puede ser propietario o arrendatario” (art. 41.A.4).

<sup>69</sup> Véase sección 2.2.1 (Primer criterio: la distinción entre el inmueble o unidad y sus habitaciones)

<sup>70</sup> Al considerarse un arrendamiento mercantil el inmueble debe cumplir con una serie de requisitos relativos a infraestructura, normas de seguridad y salubridad, en conformidad al artículo 67 del mismo cuerpo normativo.

<sup>71</sup> La cursiva es nuestra.

Dentro de la Ley del Inquilino, encontramos el arrendamiento por temporada, el cual de conformidad a su artículo 48, acoge el criterio de limitación temporal, en virtud del cual, el arrendamiento no puede exceder el plazo de 90 días, es decir, establece un plazo máximo, pero no un mínimo. Este criterio ha traído problemas jurisprudenciales en este país<sup>72</sup>, similares a los que se producen en el nuestro, discurriendo sobre la base de dos de las posturas que hemos analizado: 1) el derecho de propiedad consagrado constitucionalmente y 2) la actividad comercial; dejando de lado el criterio civilista, en lo relativo a la autonomía de la voluntad copropietaria.

### **2.1.3 Tercer criterio: la distinción entre el tipo de unidad**

Este criterio solo considera el inmueble o unidad en su totalidad (como ocurre en nuestro país). Esta unidad a su vez puede ser de dos tipos, a saber; 1) primaria o principal, 2) secundaria. La conceptualización terminológica de estos tipos de inmuebles dependerá del país en el cual opere tal criterio. Así, los países que lo acogen son Alemania (específicamente Berlín) y Francia, aunque con algunas distinciones y diferencias, que es preciso dejar plasmado.

En Francia, la regulación de esta materia la encontramos en diversos cuerpos normativos, como lo son la Ley N° 89-462<sup>73</sup>, el Código de Construcción y de Vivienda, y el Código de Turismo.

Al igual como ocurre en la mayoría de los países extranjeros anteriormente analizados (con excepción del Estado de San Francisco), existe una combinación de criterios, acogiendo aquel que distingue entre el inmueble y sus habitaciones, el criterio temporal, junto al que trataremos en este acápite<sup>74</sup>. De esta forma, en virtud del Código de Turismo, se acoge el primer criterio que distingue entre el inmueble o unidad amoblado<sup>75</sup> y sus habitaciones; respecto del inmueble o unidad que constituya la vivienda principal<sup>76</sup> se aplica el criterio temporal, en virtud del cual, no se puede arrendar por más de 120 días en el mismo año calendario (artículo 324-1-1), limitación que no resulta aplicable en caso de ausencia por una obligación profesional, de salud o fuerza

---

<sup>72</sup> En este sentido véase: Sentencia del Tribunal de Rio de Janeiro, Rol N°107553-45.2016.8.19.0001; Sentencia de la Corte de São Paulo Rol N°1009601-48.2016.8.26.0100.

<sup>73</sup> Modificada por la Ley N° 2014-3661.

<sup>74</sup> Este criterio es consecuencia de un acuerdo entre Unión Nacional para la promoción de alquileres vacaciones conocido bajo la sigla “UNPVL”, de la cual Airbnb es miembro, con el gobierno francés en junio de 2018.

<sup>75</sup> Cabe destacar que aquí se agrega un requisito adicional al inmueble “amoblado”, por tanto, estos criterios que analizaremos no se aplican si se trata de un inmueble vacío.

<sup>76</sup> “*Es aquella en que el alojamiento ocupado al menos ocho meses por año*”, de conformidad al artículo 2 de la ley 89-462 modificado por la ley n°2014-3661.

mayor. A lo anterior, se agrega un requisito adicional, consistente en la declaración del arrendamiento previamente al alcalde del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble, requisito que no se aplica, en caso de que el inmueble constituya la residencia principal del arrendador.

Cabe señalar que, a diferencia de Nueva York y San Francisco, el requisito para liberarse del criterio de limitación temporal no se reduce a la presencia del residente, sino que, al contrario, la ausencia de este, pero por determinados motivos anteriormente expuestos. Por su parte, las habitaciones de la residencia primaria no tienen limitación alguna, por lo que existe plena libertad para arrendar.

Tratándose de las viviendas secundarias, que son aquellas en que se ocupa el inmueble por menos de 4 meses al año, se pueden arrendar —al igual que sus habitaciones— durante el plazo que se estime conveniente, con el único requisito de la declaración del arrendamiento en la ciudad.

#### **2.1.4 Cuarto criterio: combinación de los criterios anteriores**

Existen países como el caso de Alemania, específicamente Berlín, que utiliza como criterios: 1) la distinción entre el inmueble y sus habitaciones, 2) el criterio de limitación temporal del arrendamiento y 3) distinción entre vivienda secundaria y primaria.

Esta materia está regulada en tres cuerpos normativos que son: la Ley de prohibición de uso indebido (ZwVbG), el Reglamento de apropiación indebida (ZwVbVO) y el Reglamento de tarifas administrativas (VGebO).

Se recoge el primer criterio al igual que en Nueva York y Francia, a su vez, dentro del inmueble o unidad, se vuelve a acoger un subcriterio que es el tercero. De esta manera tratándose del inmueble o unidad que constituya *la vivienda principal*<sup>77</sup> con destino habitacional, se encuentra recogido el criterio n°2, en cuya virtud, se permite arrendar el inmueble por un periodo breve<sup>78</sup>.

A su vez, se agregan otros requisitos adicionales; el arrendamiento debe ser previamente aprobado por la oficina del distrito respectivo, donde se otorgará un número de registro, el que deberá exhibirse al momento de ofrecer el arrendamiento en la plataforma. Lo anterior no se

---

<sup>77</sup> “Es aquella en que se justifica el centro de vida real”, de conformidad a la sección 2, párrafo 2 de la ley de prohibición de uso indebido.

<sup>78</sup> En tal caso, el criterio de temporalidad es ambiguo, puesto que la ley no contempla un número de días determinados a diferencia de las legislaciones antes vistas.



aplica, en razón de ausencia del arrendador, que quiera destinar el inmueble a fines no habitacionales, es decir a fines turísticos, siempre y cuando se trate de la residencia principal. (Sección 3, párrafo tercero, n°2 de la Ley de prohibición de uso indebido).

Respecto de las habitaciones de la vivienda principal, la regla general es la no imposición de limitaciones a su arrendamiento, mientras no exceda el 50% del espacio del inmueble o unidad, cuyo único requisito es notificar previamente a la oficina distrital respectiva el arrendamiento para obtener un número de registro. Si se excede el porcentaje anterior, la propiedad se debe inscribir dicha oficina.

Tratándose de las viviendas secundarias<sup>79</sup>, se adopta el criterio n°2, por lo que solo se pueden arrendar por un periodo de 90 días al año, al cual se le agregan otros requisitos adicionales (permiso y registro en la oficina distrital respectiva).

## **2.2 El arrendamiento y su vinculación con la cláusula prohibitiva**

Como veíamos a propósito de los criterios de las legislaciones extranjeras, la cláusula prohibitiva —al igual que en nuestro país— se refiere a un determinado acto jurídico que es el arrendamiento a corto plazo.

En el caso nuestro, está regulado en dos cuerpos legales que contiene arrendamientos de corto plazo que recaen sobre inmuebles amoblados (al igual que en Francia), que es el CC y la Ley N° 20.423 (que contempla el sistema institucional para el desarrollo del turismo). Para efectos de nuestra postura, nos interesa desarrollar la normativa contenida en el primer cuerpo legal.

Nuestro código aborda el contrato de arrendamiento en el título XXVI. Así, el artículo art. 1915 dispone: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado<sup>80</sup>”. Respecto a dicho precepto, resulta que el arrendamiento tiene un triple objeto: a) la concesión del goce de una cosa; b) la ejecución de una obra; y c) la prestación de un servicio (Meza Barros, 1995, p. 191). De lo anterior, queda en evidencia que existen distintos tipos de arrendamientos en nuestro ordenamiento; no obstante,

---

<sup>79</sup> Cabe señalar que la ley se refiere a estas como *apartamento contiguo* no dando una definición de que debe entenderse por tal.

<sup>80</sup> Cabe además agregar que se trata de un contrato consensual, por tanto, se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades entre las partes (el cual debe recaer sobre el precio y la cosa).

a nosotros nos interesa particularmente el arrendamiento que recae sobre la concesión del goce (y uso) de una cosa inmueble<sup>81</sup>, que, a su vez, está sometido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

La importancia de analizar esta normativa radica en que, desde una perspectiva civil, el arrendamiento de inmuebles es siempre un acto de carácter civil, resultando indiferente los siguientes factores: 1) la naturaleza de los contratantes (persona natural o jurídica); 2) la duración del contrato; o 3) el ánimo de los contratantes. Por su parte, el Ccom solo contempla como acto mercantil en su artículo 3 n°3 el arrendamiento de cosa mueble hecha con ánimo de subarrendarla, excluyendo así a los inmuebles de la mercantilidad.

Sin embargo, en el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria es factible que exista un arrendamiento de inmueble de corto plazo de carácter mercantil, siguiendo los criterios y a la doctrina contemporánea del derecho comercial, que considera a los inmuebles susceptibles de mercantilidad, como veremos más adelante.

### **3. Vía de solución: artículo 31 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

Como expusimos, la solución desde un punto de vista constitucional (en particular, el recurso de protección) no resulta procedente de aplicar a nuestra hipótesis de estudio. Entonces ¿cómo se protegen válidamente los derechos de los copropietarios? ¿Se encontrarían en indefensión frente a prohibiciones impuestas por el RCI?

No obstante, lo expuesto a propósito de la autonomía de la voluntad y la obligatoriedad del RCI, es perfectamente factible que un copropietario que se sienta perjudicado por la cláusula prohibitiva contenida en dicho cuerpo normativo pueda solicitar su modificación, pese a que no haya participado en su redacción.

La LCI franquea los medios idóneos para hacerlo en su artículo 31, el que se debe relacionar con los artículos 33 y 34, los cuales permiten a los copropietarios que se vean afectados en sus derechos reclamar ante los Juzgados de Policía Local (o un Juez Árbitro), pudiendo anular, suprimir, modificar o reemplazar los actos que los perjudiquen.

Por tanto, en atención al contexto específico del cual surge la cláusula prohibitiva, estimamos adecuada la solución que contempla la LCI, debiendo respetarse los medios y la competencia de

---

<sup>81</sup> Regulado entre los artículos 1916 a 1969 del CC.

los tribunales que contempla para resolver los conflictos en contexto de copropiedad. En virtud de lo anterior, consideramos que al utilizar el recurso de protección (como es la práctica habitual en nuestro país) se altera su finalidad, y no permite resolver de manera adecuada el conflicto al plantearlo en una sede equivocada. Incluso es posible sostener que, si se aplicara efectivamente esta regulación, la Corte de Apelaciones respectiva no estaría facultada para entrar a conocer el fondo del asunto materia de conflicto, por falta de competencia.

## Capítulo III

### **La prohibición de arrendar contenida en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria: el análisis desde el derecho comercial**

#### **1. El problema de la mercantilidad de los inmuebles y su vinculación con la cláusula prohibitiva**

Resulta pertinente analizar brevemente el problema de la mercantilidad de los inmuebles, puesto que, si seguimos una postura tradicional “los inmuebles no son susceptibles de mercantilidad, puesto que están sujetos a solemnidades que resultan incompatibles con la simplicidad de las operaciones mercantiles” (Palma, 1941, p. 24; Varela, 1959, p.52). Lo anterior, trae como consecuencia la imposibilidad de analizar nuestra hipótesis de estudio desde esta perspectiva.

No obstante, en consideración a que nuestros tribunales han relacionado la plataforma Airbnb con el área comercial —según veremos— esta investigación compatibiliza con la postura moderna en esta materia, según la cual los bienes inmuebles sí pueden ser objeto de actos mercantiles.

Esta postura doctrinaria, se puede evidenciar a propósito de lo que señalan los autores como Julio Olavarría (1956, pp. 192-193) y Ricardo Sandoval (2009, pp. 55-56), los cuales han defendido la mercantilidad de los inmuebles, en base a las siguientes razones: en primer lugar, los inmuebles también son objeto de especulación al igual que los muebles. De otro lado, en variadas ocasiones las formalidades relativas a inmuebles son más sencillas que las requeridas para ciertas operaciones mercantiles, un ejemplo de ello lo constituye la fusión o transformación de una sociedad anónima, que puede ser mucho más engorrosa que la compraventa de un inmueble; y finalmente nuestro Ccom intento contemplar a los inmuebles dentro de los actos de comercio, al incorporar en el año 1977 el numeral 20 al artículo 3, que dice relación con las empresas de construcción de bienes inmuebles por adherencia<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> En virtud de los argumentos anteriores esgrimidos, muchas legislaciones han ido incorporando a los bienes inmuebles dentro de los actos de comercio, al considerarlos susceptibles de mercantilidad, así por ejemplo el Código de Comercio Mexicano, en su artículo 75 N° II: “La ley reputa actos de comercio: N° II las compras y ventas de inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial”. Otro ejemplo de ello es el Código de Comercio Francés, según la reforma del año 1967, en su Artículo L. 110-1 N°2, el cual dispone: “La Ley considerará actos de comercio: N°2 Toda compra de bienes inmuebles para revenderlos, a menos que el comprador haya actuado con la intención de edificar uno o varios edificios y venderlos en conjunto o por locales”.

## 2. Análisis de la naturaleza y uso de la aplicación Airbnb

En primer lugar, debemos precisar qué hemos de entender por *acto de comercio*, a fin de contextualizar nuestro objeto de estudio y determinar si los actos realizados a través de Airbnb y los del arrendador sujeto al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria efectivamente se encuentran comprendidos dentro de tal concepto.

Al efecto, según María Dávalos “el acto de comercio puede ser definido como el acto jurídico calificado como mercantil por la ley” (2010, p. 49).

Sin embargo, adoptaremos la definición de acto de comercio que tradicionalmente se ha adoptado, consistente en ser “un acto de intermediación realizado con espíritu de lucro y que propende a la circulación de la riqueza”. (Sandoval, 2009, p.51)

Esta última definición posee un mayor sentido práctico susceptible de ser aplicado a nuestra hipótesis de estudio, al ser la plataforma de Airbnb, según veremos, un instrumento o herramienta de intermediación entre el arrendador y el arrendatario. Ello queda de manifiesto al constatar que el ánimo del arrendador que utiliza Airbnb es ofrecer en arrendamiento un bien inmueble para generar ganancias económicas (lucro), lo cual crea movimientos patrimoniales importantes que ciertamente tienen repercusión en el comercio.

De esta forma, existe una estrecha vinculación del derecho mercantil con la aplicación Airbnb, tanto en su naturaleza como también en la utilización de la aplicación por parte del usuario o arrendador, siendo en virtud de esto último que se producen los conflictos jurisdiccionales.

Al efecto, la cláusula prohibitiva proveniente de la autonomía de la voluntad e inmersa en el RCI pugna con la utilización de la aplicación, en cuanto esta última ofrece arrendamientos de corto plazo, los cuales no son admitidos en el contexto comunitario-privado del régimen inmobiliario.

### 2.1 ¿Constituye la actividad ofrecida por Airbnb un acto de comercio?

Airbnb, en tanto plataforma virtual, se autodefine como “una comunidad basada en la idea de compartir”, en que “hoy en día, millones de anfitriones y viajeros optan por crear una cuenta gratuita en Airbnb a fin de anunciar sus espacios y reservar alojamientos únicos en cualquier parte del mundo<sup>83</sup>”. El problema que genera esta definición es que no nos otorga criterios para

---

<sup>83</sup> Para más detalles véase: [https://es.airbnb.com/help/article/2503/qu%C3%A9-es-airbnb-y-c%C3%B3mo-funciona?fbclid=IwAR3AWniUTQeJsIjFgdc\\_ZSMNKrCBcXg9Hw8C85qgo0zcW1mdniYmo2Zc4J8](https://es.airbnb.com/help/article/2503/qu%C3%A9-es-airbnb-y-c%C3%B3mo-funciona?fbclid=IwAR3AWniUTQeJsIjFgdc_ZSMNKrCBcXg9Hw8C85qgo0zcW1mdniYmo2Zc4J8)

determinar adecuadamente la naturaleza jurídica de la aplicación. Al efecto, resulta conveniente despejar esta incógnita a fin de desarrollar y comprender íntegramente el problema jurídico planteado desde esta perspectiva.

Previo a abordar las perspectivas relativas a la naturaleza de la actividad vinculada a Airbnb, se debe tener en cuenta la distinción entre el giro propio de Airbnb en tanto empresa (acto de comercio), y la naturaleza del anfitrión que arrienda una unidad a través de dicha aplicación (quien no necesariamente ha de tener un giro comercial, en tanto puede utilizar la plataforma con la finalidad de celebrar un acto civil común y corriente).

Teniendo presente lo anterior, desde un punto de vista mercantil, es posible identificar cuatro grandes criterios sobre la naturaleza jurídica de Airbnb: en primer lugar, como actos vinculados al hospedaje turístico; luego, según el tipo de anfitrión que utiliza la plataforma (distinguiendo en este punto entre la habitualidad y su conexión con la temporalidad, junto a la naturaleza del arrendador); en tercer lugar, como una actividad vinculada al contrato de correduría.

### **2.1.1 Primer criterio: Constituye un hospedaje turístico y, por consiguiente, un acto de comercio**

Esta postura considera que la actividad que ofrece Airbnb constituye un acto de comercio, puesto que responde al giro “apart hotel” u “hospedaje turístico”. Al efecto el artículo 3 del Ccom que contempla los actos de comercio, dispone en su numeral 5: “Son actos de comercio, ya de parte de ambos contratantes, ya de parte de uno de ellos (...) N°5: Las empresas de fábricas, manufacturas, almacenes, tiendas, bazares, fondas, cafés y *otros establecimientos semejantes*<sup>84</sup>”.

Si bien, el artículo no menciona el hospedaje turístico, se puede incorporar dentro de la expresión otros establecimientos semejantes, ya que el hospedaje turístico (el giro de Airbnb) al igual que las otras empresas mencionadas “constituye una actividad económica organizada de producción y circulación de bienes y servicios en el mercado, ejercida profesionalmente” (Carvajal Arenas, 2017, pp. 83-106).

Este criterio de asimilación de la aplicación Airbnb al giro apart hotel, es recogido por nuestra Excm. Corte Suprema en sentencia del caso “Versluys vs Comunidad Jardines de Fray León<sup>85</sup>” en su considerando décimo, señalando que “*el Reglamento de Copropiedad del inmueble que, como se ha*

---

<sup>84</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>85</sup> Sentencia Rol N° 20.667-2018.

*visto prohíbe explícitamente la destinación de los diversos departamentos o unidades al giro de “apart hotel”, que es precisamente la definición que más se ajusta a la oferta de hospedaje estacional de la plataforma de Airbnb<sup>86</sup> la que se puede aplicar a los servicios de arrendamiento generalmente por plazos de días, inferiores a 15”.*

Este criterio, en virtud de la jurisprudencia señalada, considera que la actividad de la aplicación es de carácter mercantil, por tanto, quien la utilice, supone una infracción de la cláusula prohibitiva, al prohibir los actos de carácter mercantil.

No obstante, existen detractores de esta postura. En tal sentido destaca la actual subsecretaria de turismo Mónica Zalaquett, quien señaló según el Diario la Tercera que “la oferta informal dispuesta en Airbnb no cumple con las condiciones necesarias para ser considerada como un apart hotel”, agregando que “de acuerdo con la Ley de Turismo, la oferta formal, tanto de alojamientos como de servicios de turismo aventura, debe estar registrada en SERNATUR, situación que no se cumple en el caso de todos los hospedajes ofrecidos de Airbnb<sup>87</sup>”.

Para entender en su integridad esta opinión, es relevante hacer un análisis —en los puntos que resulten pertinentes— de la Ley de Turismo N°20.423, que regula la actividad turística.

En primer lugar, debemos preguntarnos ¿cuándo estamos en presencia de un alojamiento turístico? De conformidad a la ley en su artículo 5 letra h): “Para los efectos de la presente ley y de la actividad turística en general, se entenderá por (...): h) Servicios de alojamiento turístico: establecimientos en que se provee comercialmente el servicio de alojamiento, por un período no inferior a una pernoctación, que estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines de descanso, recreo, deportivos, de salud, estudios, negocios, familiares, religiosos, u otros similares”.

Por consiguiente, para estar en presencia de un servicio de alojamiento turístico, se debe desarrollar la actividad con ánimo mercantil; pero además, de conformidad al artículo 31 y 32 de la Ley 20.423, el prestador del mismo se debe inscribir en un registro que lleva el Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), junto con el cumplimiento de otras exigencias, siendo una

---

<sup>86</sup> La cursiva es nuestra.

<sup>87</sup> Para más detalles visitar: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/administradores-edificios-monitorean-uso-airbnb-evaluan-fallo-la-suprema/579469/>

de las más problemáticas y difícil de cumplir, en atención a sus costos y la obtención de una patente comercial o un permiso municipal provisorio de conformidad a la ley 20.416<sup>88</sup>.

A nuestro juicio, esta opinión responde a un análisis simplista y superficial de la aplicación, dado que atiende solo a la forma. No obstante, consideramos que también se debe atender al fondo, es decir, a la actividad que en la práctica realiza u ofrece la aplicación, la cual es similar a la otorgada por un hotel dedicado al hospedaje (con la diferencia que no tiene un espacio físico, dentro del cual realiza su actividad a diferencia de este último), y que en segundo lugar ofrece arrendamientos de inmuebles respecto de los cuales no detenta calidad jurídica alguna (dueño, poseedor o mero tenedor).

### **2.1.2 Segundo criterio: La naturaleza está determinada por el tipo de anfitrión**

Esta postura sostiene que la naturaleza de la aplicación Airbnb depende del tipo de anfitrión que la utilice, vinculándose, entonces, a la teoría de lo accesorio. En cuanto a la accesoriedad, esta consiste en la presunción de mercantilidad de aquellos actos relacionados con profesiones, actividades, o actos jurídicos principales de carácter comercial, debido a la garantía, contribución, o facilitación que ejercen sobre ellos (Sandoval López, 2009, p. 51). Dicha teoría aplicada a nuestro ámbito de estudio supone que, si el acto del anfitrión tiene una naturaleza mercantil, la actividad de Airbnb será calificada de tal, a contrario sensu, si es reputada civil lo será también para el anfitrión.

Ahora bien, siguiendo a los autores Siguiendo a los autores Javier Gil y Jorge Sequera, podemos reconocer la existencia de distintos tipos de anfitriones. En primer lugar, los *Anfitriones esporádicos*, esto es, aquellas personas que hospedan de manera puntual a lo largo del año en su primera residencia. En segundo lugar, los *Anfitriones permanentes*, entendiéndose por tales a quienes se hospedan de manera continua a lo largo del año, en su primera residencia. En tercer lugar, los *Anfitriones profesionales*, es decir, aquellas personas que alquilan viviendas en el mercado residencial, para subalquilar las habitaciones o la vivienda en Airbnb. Finalmente, los *Anfitriones inversores*, esto es, aquellos que extraen vivienda del mercado residencial para alquilarla en Airbnb” (2018, pp. 18-19).

---

<sup>88</sup> Para más detalles visitar: <https://www.comisiondeproductividad.cl/wp-content/uploads/2018/06> (Página 5).



Como acertadamente señalan tales autores, sólo los anfitriones esporádicos y permanentes responden al modelo de economía colaborativa (también conocido como “*peer to peer*”<sup>89</sup>), ya que se trata de personas que intentan arrendar su vivienda que no está siendo utilizada en el momento (ya sea porque tienen otra vivienda u otro motivo) buscando obtener un ingreso extra. Por consiguiente, se trata de un arrendamiento de carácter civil, y por ende *una actividad civil* tanto para el anfitrión que utiliza la aplicación como para esta última.

Por otro lado, tratándose de los anfitriones *profesionales* e *inversores*<sup>90</sup>, sostenemos que efectivamente realizan una *actividad mercantil*, no respondiendo al modelo de economía colaborativa. Lo anterior, debido a que su actividad consiste en buscar inmuebles o habitaciones en el mercado residencial para poder arrendarlos vía Airbnb durante todo el año, lo cual se trata de un negocio propio de la economía tradicional y, por consiguiente, “a un modelo de hospedaje comercial desarrollado sobre una plataforma de hospedaje entre particulares” (Ídem). Esto nos permite afirmar que su actividad es mercantil y consecuentemente lo será para Airbnb, en virtud de la ya citada teoría de lo accesorio.

La determinación de la naturaleza del acto atendiendo al tipo de anfitrión, ha sido un criterio adoptado por alguna jurisprudencia de nuestro país; un ejemplo de ello ha sido la Sentencia de la Excma. Corte Suprema en el caso “Ivelic vs Tapia”<sup>91</sup>, la cual señala en su considerando décimo: “Que, la actividad económica que ha emprendido el recurrente presenta caracteres especiales (...) No estamos, en el caso de autos, frente a quienes hospedan a lo largo del año en su primera residencia a turistas por un lapso acotado de días, en períodos específicos o mientras no están usándola por vacaciones u otro motivo y así consiguen generar un ingreso extra (...) sino que estemos frente a aquellos agentes económicos que llanamente extraen su vivienda del mercado residencial para llevarla al mercado del hospedaje comercial que concierne a arriendos turísticos por días o fines de semana, de manera continua o bajo una destinación persistente durante un lapso relevante”.

---

<sup>89</sup> Se conoce esta figura como “p2p”

<sup>90</sup> Cabe señalar que según Inside Airbnb en la Región Metropolitana el 40% de los anuncios presentes en la aplicación corresponden a anfitriones de múltiples anuncios, agregando que “*es probable que anfitriones con múltiples anuncios sean en realidad un negocio, es poco creíble que vivan en la propiedad*”. Para más detalles visitar: <http://insideairbnb.com/santiago/>.

<sup>91</sup> Sentencia Rol N° 26.424-2018.

Compartimos la decisión adoptada por nuestro tribunal superior, al estimar que no estamos frente a un anfitrión esporádico (el cual responde al modelo de economía colaborativa, y que para nuestros efectos implica que el acto es civil); sino que estamos frente a un anfitrión inversor. Por tanto, el acto deja de responder al modelo propio de Airbnb (economía colaborativa), y se transforma en uno que responde a la económica tradicional (mercantil), que pugna a su vez con el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, justificando en consecuencia la respectiva prohibición contenida en el RCI.

El problema que presenta este criterio es el siguiente: ¿cómo distinguimos en la práctica entre los distintos tipos de anfitriones? Para dar respuesta a esta interrogante debemos recurrir a dos subcriterios, que expondremos a continuación.

#### **2.1.2.1 El criterio de la habitualidad y su conexión con el límite de la temporalidad del arrendamiento**

El criterio de habitualidad, siguiendo a Gil y Jorquera, dependerá de lo que ellos denominan la “*disponibilidad*”, esto es “cuántos días al año está disponible el hospedaje en la plataforma. Si una vivienda se alquila los 365 días al año en Airbnb, dicha vivienda no puede funcionar como la primera residencia del anfitrión, ni por lo tanto cumplir el principio de ‘bien temporalmente ocioso’ de las economías colaborativas” (2018, p.20).

Este criterio ha sido acogido por nuestros tribunales bajo la denominación de habitualidad contemplada en el artículo 7 del Ccom que señala: “son comerciantes los que, teniendo capacidad para contratar, hacen del comercio su profesión habitual”. Dicho criterio tiene estrecha conexión con el criterio de límite temporal que expusimos, que se encuentra plasmado en la cláusula prohibitiva, el cual puede variar dependiendo de la configuración del RCI.

En virtud de la limitación temporal si se arrienda un bien respetándola, se puede afirmar que no existe habitualidad en dicho acto jurídico y como tal no se puede calificar de mercantil. A contrario sensu, si se infringe, el acto será calificado de mercantil al existir habitualidad en los términos del Ccom.

La vinculación entre el criterio de habitualidad y temporalidad de la cláusula prohibitiva, podemos apreciarla en el caso “Versluys vs Comunidad Jardines de Fray León<sup>92</sup>”, donde nuestros

---

<sup>92</sup> Sentencia Rol N° 20.667-2018

jueces de la Excma. Corte Suprema estimaron, en su considerando décimo cuarto, que se debe tener en consideración: “el espacio de tiempo por el cual la propiedad es puesta a disposición de un tercero para su uso y goce. Así, de acuerdo con lo señalado, el criterio precedentemente aludido requiere de regularidad, programación, reiteración y frecuencia del actuar aludido, circunstancias cuya convergencia resulta irrefutable en arriendos por hora o de un número de días inferior a 15, que ponen en evidencia la ausencia del ánimo para residir o morar toda vez que la estancia es fundamentalmente efímera y por lo tanto no habitacional<sup>93</sup>”.

A la misma solución conduce el fallo de la Excma. Corte Suprema en el caso “Carrasco Mondaca Héctor y otros vs Inmobiliaria La Nave Tres Limitada<sup>94</sup>”, en su considerando décimo tercero, donde a propósito de los inmuebles sometidos al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria dispuso que los actos sobre los mismos serán válidos “siempre que se les dé por sus arrendatarios un uso lícito y habitacional, sin cambio de su destino y excluyendo una finalidad de carácter comercial”.

#### **2.1.2.2 El criterio de la determinación de la mercantilidad en base a la naturaleza del anfitrión**

También resulta relevante atender a la naturaleza del anfitrión. Así, si se trata de una persona natural (generalmente un anfitrión esporádico o permanente), el acto puede ser civil o mercantil.

Sera civil en la medida que se respete el criterio anterior, lo que en la práctica supone resguardar el destino habitacional de los inmuebles sometidos a la copropiedad inmobiliaria<sup>95</sup>. Por el contrario, será mercantil, en caso de infringirse el criterio, lo cual supone cambiar unilateralmente el destino del uso del inmueble.

Por otro lado, si es persona jurídica<sup>96</sup>, el acto será civil o mercantil dependiendo de su naturaleza, la cual, a su vez, se determina en razón de su objeto social. Con todo, si se trata de aquellas formas societarias que la ley mercantiliza por su sola forma con independencia de sus actos, estos son *per se* mercantiles<sup>97</sup>.

---

<sup>93</sup> Si bien la corte estima que existe habitualidad cuando se arrienda por un plazo inferior a 15 días, estimamos que por aplicación del aforismo “*donde existe la misma razón debe existir la misma disposición*”, resultaría aplicable el criterio de habitualidad también para un arrendamiento inferior a 30 días, según nuestra hipótesis.

<sup>94</sup> Rol N° 6.150-2018.

<sup>95</sup> Este destino resulta común en tal régimen, donde los copropietarios acuerdan mediante el RCI destinarlo a tal destino.

<sup>96</sup> Nos referimos a las personas jurídicas de derecho privado, y dentro de ellas, las que persiguen fines de lucro.

<sup>97</sup> Tales son los casos de la Sociedad Anónima, la Sociedad por Acciones y la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

La determinación de la mercantilidad del acto en atención a la naturaleza del anfitrión ha sido un criterio adoptado por nuestra jurisprudencia, aunque de manera implícita. Al efecto, nuestra Excma. Corte Suprema en el caso “Vacation Rental SpA vs Comunidad Jacarandá”<sup>98</sup>, considerando sexto, expone a propósito de la parte arrendadora (Spa) que: “su actividad es de índole comercial, carácter que, además, surge de la propia naturaleza de la labor que realiza, en cuanto se trata del arrendamiento, con fines lucrativos, del departamento cuya administración le ha sido confiada, tarea en la que puede fijar tarifas y estadías mínimas, ‘basadas en la demanda de mercado’, puede gestionar reservas, recaudar los pagos efectuados por los huéspedes, disponer los servicios de limpieza necesarios y adoptar ‘cualquier medida que considere necesaria con el fin de gestionar la atención al huésped de manera apropiada’. Asimismo, la actora tiene derecho a percibir una comisión por administración”.

Esta jurisprudencia la criticamos, en el sentido que si bien, un análisis del giro y actividad de la parte arrendadora permite desprender la naturaleza de sus actos, lo consideramos innecesario en tal caso, puesto que la SpA es un tipo de forma societaria calificada de mercantil con independencia de la naturaleza de los actos que realice (artículo 425 inciso segundo n°2 Ccom<sup>99</sup>).

### **2.1.3 Tercer criterio: Actividades vinculadas a Airbnb como contrato de correduría**

Esta postura sostiene que Airbnb opera como un corredor, es decir, existiría un contrato de corretaje entre el arrendador o anfitrión y el arrendatario o huésped, en atención a que existe una actividad de mediación entre la oferta y la demanda<sup>100</sup>. Como lo indica Carlos Amunátegui, el vínculo contractual entre Airbnb y el anfitrión para concretar un arriendo breve consiste en una mediación, donde la plataforma cumple el rol de contactar la oferta y la demanda. En este caso, la correduría es un contrato bilateral y consensual perfeccionado entre el anfitrión (al inscribirse en la plataforma) y Airbnb (quien resulta obligada a ofertar la unidad) (2019, p. 5).

Debemos recordar que el contrato de correduría es una actividad mercantil (según lo dispone el artículo 3 n°11 del Ccom), que no se encuentra definida por ley. Por tanto, debemos recurrir a la doctrina. Así, Ricardo Sandoval señala que “es aquel por el que una persona se obliga a abonar

---

<sup>98</sup> Sentencia Rol N° 8.366-2018.

<sup>99</sup> “El acto de constitución de la sociedad irá acompañado de su estatuto, el que deberá expresar, a lo menos, las siguientes materias: (...) 2° El objeto de la sociedad, que será siempre considerado mercantil”.

<sup>100</sup> Este criterio pone énfasis en la finalidad instrumental que cumple la aplicación. No obstante, a diferencia de lo que ocurre con los criterios precedentemente expuestos, a la fecha no existe en nuestro país jurisprudencia que resuelva nuestra hipótesis de estudio tomando en consideración este razonamiento.

a otra, llamada mediador o corredor, una remuneración por servirle de intermediario en la celebración de un negocio jurídico con un tercero” (2009, p. 321).

Miradas las cosas desde esta perspectiva, la actividad de Airbnb constituye un acto de comercio, “aunque median en industrias de carácter civil” (Amunátegui, 2019, p.6). Tal constatación nos permite afirmar que para Airbnb el acto es siempre de carácter mercantil, mientras que para el anfitrión el acto puede ser de carácter mercantil o civil, dependiendo del criterio que se adopte; vinculándose estrechamente con la teoría de los *actos de carácter mixtos*, según la cual los actos de comercio lo pueden ser para ambas partes o sólo para una<sup>101</sup> (Sandoval, 2009, p.52).

### 3. Vía de solución: la utilización conjunta de criterios

Para determinar si bajo el derecho comercial es legítima o no la prohibición contenida en el RCI de arrendar por periodos breves, será necesario distinguir entre distintos elementos que nos permitan colegir la naturaleza del acto vinculado a Airbnb. Será razonable la procedencia de una prohibición como la señalada en aquellos casos en que los actos se encuentren mercantilizadas, debido a que ello pugna con el destino habitacional que debe primar bajo el contexto de copropiedad inmobiliaria.

Respecto a Airbnb, desechamos la postura que excluye de la mercantilidad todas las operaciones vinculadas a Airbnb por el mero hecho de no cumplir con un requisito formal, cual es el registro en SERNATUR.

Consideramos, por el contrario, que Airbnb es una empresa y sus actos se encuentran mercantilizadas en nuestro derecho, en virtud del art. 3 n°5 del Ccom, debido a que su giro recae en el mercado hotelero o “apart hotel”. El *elemento empresa*<sup>102</sup> como criterio mercantizador, también cobrará relevancia en el caso del arrendador como persona jurídica, ya que, en virtud de determinados tipos societarios los actos que realicen automáticamente se reputarán mercantiles.

Dentro de los criterios expuestos, proponemos que se distinga con precisión cuando se alude al giro propio de Airbnb como empresa y a la actividad que realiza el usuario utilizando la

---

<sup>101</sup> En igual sentido, Álvaro Puelma Accorsi señala que los actos mixtos o doble carácter son aquellos que se consideran civiles para una de las partes y comerciales para la otra (2010, p. 4).

<sup>102</sup> Para mayor profundización del elemento empresa, véase a José Luis Ugarte Cataldo: “El concepto legal de empresa y el derecho laboral: cómo salir del laberinto” (2013), N°20, Revista chilena de derecho privado, págs. 185-213.

aplicación. Y es que, en el primer caso, los actos serán mercantiles, mientras que en el segundo será necesario tener presente otros criterios.

Es así como nos inclinamos por la idea de que no es posible determinar la naturaleza de los actos vinculados a la plataforma sin antes subdistinguir entre los tipos de anfitriones, y el tipo de personalidad de la que ellos gocen (atendiendo a sus características particulares).

En concordancia con lo anterior, y partiendo de la base que el arrendador en la mayoría de los casos se tratará de una persona natural —salvo excepciones— los actos que realicen anfitriones esporádicos y permanentes serán de carácter civil, mientras que los de anfitriones profesionales e inversores será mercantil. Lo anterior, se complementa con el criterio de la habitualidad (y su conexión con el límite temporal), debido a que los actos realizados por anfitriones esporádicos y permanentes conservarán su calidad civil en tanto respeten el lapso establecido en el respectivo RCI, consistente en la prohibición de arrendar las unidades por periodos breves (en los términos del artículo 7 del Ccom).

## Conclusiones

Al someter la prohibición de arrendar por breves periodos de tiempo contenida en el RCI a las áreas del derecho ya expuestas, podemos arribar a las conclusiones que pasamos a exponer:

- 1) Desechamos la perspectiva constitucional y su solución (recurso de protección), en tanto no se vulnera el contenido esencial del derecho de propiedad. Así una limitación temporal al dominio y a sus facultades (uso y goce), como lo es la cláusula prohibitiva, resulta plenamente valida, puesto que se ajusta a lo establecido en el artículo 19 n°24 y 26 de la CPR, no existiendo, por tanto, un acto arbitrario e ilegal. La conclusión anterior, por lo demás, es consecuencia de la concepción actual del derecho de propiedad que permite imponer limitaciones a su ejercicio, lo que es ampliamente admitido por la doctrina civilista, como también por algunos autores constitucionalistas y por el propio Tribunal Constitucional, los cuales estiman que la afectaciones o límites a la facultad de dominio, no suponen necesariamente una infracción a su contenido esencial, en la medida que se encuentren justificadas y sean proporcionales (teoría relativa).
- 2) En virtud de lo precedentemente señalado, nuestra hipótesis jurídica no puede ser solucionada bajo el derecho público, ya que su argumento de la esencialidad del derecho de propiedad no resulta suficiente para sostener su ineficacia y falta de legitimidad.
- 3) Desde la perspectiva privada, en cambio, podemos afirmar que, si resulta procedente resolver nuestra hipótesis de estudio, ya que contiene criterios jurídicos adecuados como también su solución resulta acorde al contexto en que surge la cláusula, que es el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.
- 4) De esta forma, desde la perspectiva civilista la cláusula prohibitiva como también sus consecuencias pecuniarias (imposición de multas) resulta plenamente valida y eficaz en nuestro ordenamiento jurídico, ya que ella es expresión de la autonomía de la voluntad, principio que resulta trascendental para regular y guiar las relaciones entre privados. Principio, que por lo demás, es acorde a uno de los principales objetivos perseguidos por la LCI, la cual busco otorgar mayor libertad a los copropietarios para regular la vida en comunidad mediante la dictación de un RCI, en el cual se impusieran la regulación que estimaran, dentro de ella, las limitaciones al dominio que resulten concordantes con la mantención de los intereses generales.

- 5) Este RCI (expresión de la autonomía de la voluntad y aplicación del objetivo de la LCI) resulta obligatorio para la comunidad copropietaria en su totalidad, no pudiendo alegarse su desconocimiento e inoponibilidad. Esto en razón de una de las manifestaciones del principio de la fuerza obligatoria de los contratos, que en dicho contexto adquiere contornos específicos, en cuanto a los efectos de este cuerpo normativo (erga omnes) lo que a su vez es consecuencia de la formalidad a vía publicidad exigida por la LCI (inscripción conservatoria).
- 6) Esta limitación temporal contenida en el RCI, puede ser encuadrada jurídicamente dentro de una de las limitaciones genéricas al derecho de dominio, el derecho ajeno, ya que en un contexto copropietario, en atención a la naturaleza de los derechos de dominio presentes, se exige con mayor fuerza el respeto a los derechos de los demás copropietarios, por la cercanía o proximidad que existe entre uno y otro, lo que a su vez, tiene estrecha relación con las relaciones de vecindad.
- 7) Estimamos que los criterios anteriormente expuestos son plenamente válidos para resolver la hipótesis jurídica, los cuales deben concordarse con la solución otorgada por la LCI. Esto, debido a que es perfectamente factible que un copropietario se sienta afectado o vulnerado en sus derechos por una cláusula contenida en el RCI. Por consiguiente, los conflictos surgidos en Régimen de Copropiedad Inmobiliaria pueden solucionarse recurriendo a los Juzgados de Policía Local y los Jueces Árbitros.
- 8) Lo anterior nos permite afirmar que la vía de solución propuesta por la perspectiva constitucional consistente en el recurso de protección debiese ser declarado inamisible por el tribunal por falta de competencia, y en su lugar, el copropietario afectado ha de concurrir a los tribunales efectivamente competentes.
- 9) No obstante, los criterios civilistas deben considerarse de manera complementaria con los propuestos por la perspectiva mercantil, ya que ellos nos permiten en la práctica jurídica determinar cuando estamos en presencia válidamente de un acto mercantil y como tal prohibido en un Régimen de Copropiedad.
- 10) Así, desde la perspectiva mercantil la solución respecto a la procedencia de la prohibición contenida en el RCI requerirá la utilización conjunta de todos los criterios expuestos vinculados al arrendamiento de las unidades mediante la plataforma Airbnb. Dichos criterios, se deberán enfocar en el anfitrión y sus características para poder determinar si sus actos resultan compatibles con la cláusula prohibitiva y el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.



- 11) Sostenemos que para resolver la legitimidad de la cláusula prohibitiva se debe distinguir entre los actos o actividad realizada por la aplicación Airbnb, y por otro lado los actos del arrendador o anfitrión, en virtud de la teoría de lo accesorio, desechando, por tanto, la teoría de la accesoriedad en esta materia.
- 12) Desde el punto de vista de la naturaleza de los actos de la aplicación, el primer criterio o el tercero que abordamos resulta procedente de aplicar respecto de las actividades de Airbnb, a nuestro juicio. Por consiguiente, sus actos serán siempre de carácter mercantil sea que se adopte uno u otro criterio.
- 13) Desde el punto de vista del arrendador; sus actos se mercantilarán en virtud de los criterios expuestos, tomando en especial consideración las características propias del anfitrión.
- 14) Se debe atender al segundo criterio que plantea que se debe distinguir entre el tipo de anfitrión que utiliza la aplicación. Así, cuando estamos en presencia de anfitriones profesionales e inversores, que, en términos sencillos, comprende a aquellas personas que se dedican al hospedaje turístico, sus actos son de carácter mercantil y como tales vulneratorios del RCI y la cláusula prohibitiva. Por el contrario, frente a anfitriones esporádicos y permanentes, la naturaleza de sus actos será de carácter civil, ya que utilizan la aplicación de manera casual o esporádica, intentado obtener ingresos en virtud de bienes ociosos, lo cual no responde a un giro o actividad económica tradicional.
- 15) No obstante, la afirmación anterior debe ser complementada en base a dos subcriterios que permitirán determinar en la práctica cuando estamos en presencia de los tipos de anfitriones anteriormente señalados. Al efecto, debemos considerar el criterio de habitualidad y su conexión con la limitación temporal, el cual supone que existiendo habitualidad en los términos del Ccom, la persona que arrienda se transforma en un comerciante, y como tal sus actos son de carácter mercantil. Sin embargo, para poder determinar la habitualidad, debemos considerar además el espacio de tiempo por el cual se arrienda el inmueble, el cual estará determinado por el número de días que establezca la cláusula prohibitiva.  
Por otro lado, se debe considerar la naturaleza del anfitrión, esto es si es persona natural o jurídica, y dentro de esta última, si se trata de aquellas formas societarias mercantilizadas en razón de su sola forma.
- 16) Todo lo anterior nos permitirá determinar si los actos del anfitrión resultan acordes o no al RCI, el cual, en general contempla un destino del uso de la unidad habitacional (armonía de intereses individuales con los colectivos), lo cual se contrapone evidentemente con un acto

de carácter mercantil, ya que supone cambiar de manera unilateral el destino otorgado a las unidades.

- 17) Para finalizar debemos expresar que la postura defendida por los autores de esta investigación con fundamento en lo analizado a lo largo de este trabajo; es la existencia de una nueva limitación al dominio en nuestro ordenamiento jurídico de carácter mercantil, la cual tiene su validez en la autonomía de la voluntad y en el derecho ajeno (relaciones de vecindad).

## Bibliografía

- Abeliuk Manasevich, R., 2014. *Las obligaciones*. Sexta ed. Santiago: Thomson Reuters.
- Aldunate Lizana, E., 2006. Limitación y expropiación: Scilla y Caribdis de la dogmática constitucional de la propiedad. *Revista Chilena de Derecho*, 33(2), pp. 285-303.
- Aldunate Lizana, E. & Fuentes Olmos, J., 1997. El Concepto del Derecho de Propiedad en la Jurisprudencia Constitucional Chilena y la Teoría de las Garantías de Instituto. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 0(18), pp. 195-221.
- Alessandri, A., 2004. *De los contratos*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Alessandri, A., Somarriva, M. & Vodanovic, A., 1997. *Tratado de los derechos reales*. Sexta ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Amunátegui Perelló, C., 2012. Las relaciones de vecindad y la teoría de las inmisiones en el Código Civil. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, Volumen XXXVIII, pp. 77-120.
- Amunátegui Perelló, C., 2019. Arrendamiento de apartamentos turísticos por internet. *Revista de Derecho (Coquimbo. En línea)*, Volumen 26.
- Barcia Lehmann, R., 2008. *Lecciones de derecho civil chileno: De los bienes*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Barnes Velásquez, J., 1995. *El derecho de propiedad en la Constitución española de 1978*. Madrid: Civitas.
- Bassa, J., Ferrada, J. C. & Viera, C., 2015. *La constitución chilena: Una revisión crítica a su práctica política*. Santiago: Ediciones LOM.
- Bordalí Salamanca, A., 1998. La función social como delimitación interna e inherente del derecho de propiedad y la conservación del patrimonio ambiental. *Revista de Derecho (Nº Especial)*, pp. 153-172.
- Calvo, C. D., 1980. *Manual Práctico de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Editorial Universidad.
- Carvajal Arenas, L., 2017. La Codificación del Derecho Comercial Chileno y Sus Ejes. *Revista Chilena de Derecho*, 44(1), pp. 83-106.
- Colina Garea, R., 1997. *La función social de la propiedad en la Constitución Española de 1978*. Barcelona: J.M. Bosch.

- Cordero, E., 2006. La dogmática constitucional de la propiedad en el derecho chileno. *Revista de derecho (Valdivia)*, XIX(1), pp. 125-148.
- Cordero, E., 2008. De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 31(2), pp. 493-525.
- Corvalán, J. L., 2016. *Delimitación del derecho de propiedad*. Santiago: Editorial Librotecnia.
- Díez Duarte, R., 1969. *Estructura Civil y Procesal del Contrato*. Santiago: Editorial Jurídica Ediar-Conosur Ltda.
- Díez, L. N., 2000. Las relaciones de vecindad. *Revista Notarial 2000*, I(79), pp. 1-42.
- Evans de la Cuadra, E., 1999. *Los derechos constitucionales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Fermandois, A., 2010. *Derecho Constitucional Económico*. Primera ed. Santiago: Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Figueroa Valdés, J. M., 1998. *La copropiedad inmobiliaria: Nuevo régimen legal*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Gil, J. & Sequera, J., 2018. Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid.. *Revista de metodología de ciencias sociales*, Issue 41, pp. 15-32.
- Haro Bocanegra, I. M., 2015. *Restricción a la facultad de disposición en el derecho de propiedad*. Trujillo: Derecho y Cambio Social.
- Lacruz, J. L., 1979. *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona: Dykinson.
- López Santa María, J., 1986. *Los contratos: Parte General*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- López Santa María, J., 1998. *Los Contratos. Parte General*. Segunda ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- López, M., 1981. Expansión de las ciudades. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (EU)*, VIII(22).
- Meza Barros, R., 1995. *Manual de Derecho Civil: De las fuentes de las obligaciones*. Octava ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Meza Barros, R., 2010. *Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones..* Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Navarro, R., 2005. *Manual de Derecho Civil. Teoría General del Contrato & Contratos en Particular*. Santiago: Ediciones Jurídicas de Santiago.

- Novoa Monreal, E., 1989. *El derecho de propiedad privada: concepto, evolución y crítica*. Segunda ed. Santiago: Centro de Estudios Políticos Latinoamericanos Simón Bolívar (Cepla).
- Novoa Muñoz, C., 2011. La Propiedad Absoluta del Código Civil: ¿Es Libre o Funcional?. *Arx Boni et Aequi*, Issue 7-1, pp. 111-134.
- Olavarría, J., 1956. *Manual de Derecho Comercial*. Segunda ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Palma, G. R., 1941. *Derecho Comercial*. Santiago: Nacimiento.
- Pareja Alfonso, L., 1981. El contenido Esencial de los Derechos Fundamentales en la Jurisprudencia Constitucional; a propósito de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 1981. *Revista Española de Derecho Constitucional*, I(3), p. 187.
- Peña Adasme, A., 2009. El recurso de protección bajo los criterios de la tutela de urgencia. *Revista de Estudios Ius Novum*, Issue 2, pp. 211-242.
- Peñailillo Arévalo, D., 2006. *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Pons Cánovas, F., 2004. *La incidencia de las intervenciones administrativas en el derecho de propiedad*. Madrid: Marcial Pons.
- Puelma Accorsi, Á., 2010. La legislación en materia de Derecho Comercial analizada por la aplicación que ella tiene en la realidad nacional y las necesidades actuales. *Revista de Derecho y Jurisprudencia de la Editorial Jurídica de Chile*, Volumen LXVI, pp. 1-18.
- Rajevic Mosler, E. P., 1996. Limitaciones, reserva legal y contenido esencial de la propiedad privada. *Revista Chilena de Derecho*, 23(1), pp. 23-97.
- Ramos Pazos, R., 1999. *De las obligaciones*. Primera ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Sandoval López, R., 2009. *Derecho Comercial*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Sepúlveda, M. A., 2017. El reglamento de Copropiedad de la Ley Chilena N°19.537. *Anuario de derecho registral iberoamericano*, II(2), pp. 45-55.
- Serrano, J. M., 2009. *El derecho de Propiedad, la Expropiación y la Valoración del suelo*. Cizur Menor: Aranzadi.
- Suárez Corujo, B., 2018. La gran transición: la economía de plataformas digitales y su proyección en el ámbito laboral y de la seguridad social. *Revista Andaluza de Trabajo y Bienestar Social*, Issue 141, pp. 37-66.

- Tello Jiménez, G., 2018. *Un nuevo modelo de negocio en el sector turístico: Airbnb*, España: Universidad de Valladolid.
- Tisne Niemann, J., 2013. La teoría de las inmisiones como fundamento dogmático de la protección jurídica privada ante el ruido.. *Revista de Derecho de la Pontificia Univerisdad Católica de Valparaíso*, Issue 40, pp. 121-181.
- Torres Dávalos, M., 2010. *Manual de introducción al derecho mercantil*. México: Nostra Ediciones.
- Varas, J. A., 2003. *Limitaciones a la propiedad: Una perspectiva civil en la constitucionalización del Derecho Chileno*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Varela, R. V., 1959. *Derecho Comercial*. Santiago: Universitaria.
- Viera Álvarez, C., 2013. El contenido esencial de los derechos fundamentales: la libre iniciativa económica en España y Chile. *Revista de Ciencias Sociales*, Issue 62, pp. 13-37.

### **Jurisprudencia**

- Sentencia del Tribunal Constitucional (2017): Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de Bellavista Oveja Tomé SpA respecto del artículo 12 de la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (1987): Control de constitucionalidad respecto del proyecto de ley orgánica constitucional de partidos políticos.
- Sentencia de la Corte Suprema (2017): Caso Manuel Sergio Ludueña Perez vs. Comité de administración edificio Miramar.
- Sentencia de la Corte Suprema (2018): Caso Versluys vs. Comunidad Jardines de Fray León.
- Sentencia de la Corte Suprema (2018): Caso Carrasco Mondaca Héctor y otros vs. Inmobiliaria La Nave Tres limitada.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (2018): Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por Ricardo Laguna González respecto de los artículos 59 y 121 del DFL N° 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (2003): Requerimiento de inconstitucionalidad presentado por doce Senadores respecto del Decreto Supremo N° 1, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Sentencia de la Corte Suprema (2018): Caso Rozas vs. Ilustre Municipalidad de Peumo.

- Sentencia de la Corte Suprema (2010): Caso Tecno Construcción Servicios Limitada vs. Inspección provincial del trabajo de Calama.
- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago (2018): Caso Versluys vs. Comunidad Jardines de Fray León.
- Sentencia de la Corte Suprema (2018): Caso Ivelic vs. Tapia.
- Sentencia de la Corte Suprema (2018): Caso Vacation Rental SpA vs. Comunidad Jacarandá.

### **Legislación**

- Alemania (Berlín) (2013): “Ley sobre la prohibición de la apropiación indebida del espacio vital (prohibición de la apropiación indebida de bienes (ZwVbG)”. Disponible en: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>. Fecha última de consulta: 7 de enero de 2020.
- Alemania (Berlín) (2014): “Ordenanza sobre la prohibición de apropiación indebida del espacio vital (Ordenanza sobre apropiación indebida ZwVbVO)”. Disponible en: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrV+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>. Fecha última de consulta: 5 de enero de 2020.
- Alemania (Berlín) (2009): “Reglamento de tarifas administrativas (VGebO)”. Disponible en: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=VwGebO+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>. Fecha última de consulta: 8 de febrero de 2020.
- BCN (1997): “Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria”. Disponible en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>. Fecha última de consulta: 10 de febrero de 2020.
- BCN (1997): “Historia fidedigna de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria”. Disponible en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/6698/>. Fecha última de consulta: 1 de enero de 2020.
- BCN (1937): “Ley N°6.071 dispone que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios”. Disponible en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=256753>. Fecha última de consulta: 3 de enero de 2020.

- BCN (1968): “Ley N°16.742 autoriza a municipalidades para prestar diversos servicios, modifica la Ley general de construcciones y urbanización, Ley n° 5.604, Ley N° 8.946, DFL. N° 2, de 1959, DFL. N° 205, de 1960, crea la corporación de obras urbanas; establece normas sobre autoconstrucción, impuesto del 4 y 5% sobre las utilidades establecido en favor de la corporación de la vivienda, y en general, sobre diversas materias habitacionales”. Disponible en:<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=28649>. Fecha última de consulta: 10 de enero de 2020.
- Brasil (1991): “Ley del Inquilino N°8245/91”. Disponible en: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;sessionid=EF36C3EFB178D8E88A850D1F423AB21C.proposicoesWebExterno1?codteor=435390&file\\_name=LegislacaoCitada+-PL+71/2007](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;sessionid=EF36C3EFB178D8E88A850D1F423AB21C.proposicoesWebExterno1?codteor=435390&file_name=LegislacaoCitada+-PL+71/2007). Fecha última de consulta: 4 de febrero de 2020.
- Cámara de Diputados de la República de Chile (2018): “Proyecto de ley que moderniza la legislación tributaria”, *Boletín oficial* 12043-05. Disponible en: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_detalle.aspx?prmID=12561&prmBoletin=12043-05](https://www.camara.cl/pley/pley_detalle.aspx?prmID=12561&prmBoletin=12043-05). Fecha última de consulta: 8 de febrero de 2020.
- Cámara del Senado de la República de Chile (2019): “Proyecto de Ley que modifica la Ley N°18.101 Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos”, *Boletín oficial* N°12.797-07. Disponible en: <https://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=sesionessala&ac=getCuenta&iddocto=63359#> Fecha última de consulta: 20 de febrero de 2020.
- Cámara de Diputados de la República de Chile (2019): “Proyecto de Ley que modifica la ley 20.423, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, y la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para regular los servicios de alojamiento temporal ofrecidos a través de las plataformas digitales”, *Boletín oficial* N°12978-03. Disponible en: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_buscador.aspx?prmBuscar=Turismo](https://www.camara.cl/pley/pley_buscador.aspx?prmBuscar=Turismo). Fecha última de consulta: 22 de febrero de 2020.
- Comisión Nacional de Productividad (2018): “Plataformas de Alojamiento”, Capítulo 4. Disponible en: <http://www.comisiondeproductividad.cl/wp-content/uploads/2018/06/Cap%C3%ADtulo-IV-Plataformas-de-Alojamiento.pdf>. Fecha última de consulta: 8 de febrero de 2020.
- Constitución Política de la República de Chile.



- Código Civil de Chile.
- Código de Comercio de Chile.
  
- España (Cataluña) (2002): “Ley 13/2002 de turismo de Cataluña”. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2002/BOE-A-2002-14081-consolidado.pdf>. Fecha última de consulta: 17 de enero de 2020.
- España (Cataluña) (2012): “Decreto 159/2012 de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico”. Disponible en: [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/CCAA/ca-d159-2012.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-d159-2012.html). Fecha última de consulta: 2 de enero de 2020.
- Francia (1954): “Código de Construcción y Vivienda” Disponible en: [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EB0779CA2A495AD30F0F45BEBF379D5D.tplgfr23s\\_2?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=22220222](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EB0779CA2A495AD30F0F45BEBF379D5D.tplgfr23s_2?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=22220222). Fecha última de consulta: 8 de febrero de 2020.
- Francia (1989): “Ley N° 89-462”. Disponible en: [https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=8637C764F5BEF617004BC1720E875556.tpdjo07v\\_2?cidTexte=JORFTEXT000000509310&dateTexte=20090731](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=8637C764F5BEF617004BC1720E875556.tpdjo07v_2?cidTexte=JORFTEXT000000509310&dateTexte=20090731). Fecha última de consulta: 14 de febrero de 2020.
- Francia (2014): “Código de Turismo”. Disponible en: [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=472908B6AD490EBB11F0DEE4229885E6.tplgfr23s\\_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20190606](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=472908B6AD490EBB11F0DEE4229885E6.tplgfr23s_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20190606). Fecha última de consulta: 8 de febrero de 2020.
- Nueva York (1929): “Ley de Vivienda Múltiple”. Disponible en: <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>. Fecha última de consulta: 4 de febrero de 2020.
- San Francisco (2015) “Ordenanza de Conversión y demolición de la unidad residencial”. Disponible en: [http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/administrative/chapter41aresidentialunitconversionandde?f=templates\\$fn=document-frameset.htm\\$g=\[field%20folio-destination-name:%2741A.1%27\]\\$x=Advanced#JD\\_41A.1](http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/administrative/chapter41aresidentialunitconversionandde?f=templates$fn=document-frameset.htm$g=[field%20folio-destination-name:%2741A.1%27]$x=Advanced#JD_41A.1). Fecha última de consulta: 15 de febrero de 2020.

