

Santiago, cinco de octubre de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos séptimo a undécimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que se dedujo el presente recurso de protección en favor de un Condominio, sujeto al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, en contra de propietarios que ofrecen sus unidades en arriendos de corto plazo, "por día" o "Apart Hotel", a través de plataformas online. Les atribuye infringir el uso residencial de las unidades que permite el reglamento de copropiedad, al desarrollar un giro comercial no autorizado, que les expone a efectos perniciosos derivados del ingreso y tránsito por espacios comunes, de numerosas personas ajenas a la comunidad, vulnerando con ello de manera arbitraria e ilegal sus garantías de los numerales 1° y 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Segundo: Que la sentencia recurrida rechazó la acción interpuesta, sobre la base de estimar que quien



interpuso la acción, el administrador del condominio en cuyo favor se recurre carecería de legitimidad activa para representar a la comunidad en una acción como la interpuesta, por no revestir ésta el carácter de juicio, de acuerdo al tenor literal del artículo 20 numeral 6) de la Ley N° 21.442 y por contener el recurso alegaciones generales respecto de personas indeterminadas. Se añadió a las consideraciones dichas, la ausencia de un derecho indubitado, que habilite en el caso la protección por la vía cautelar intentada.

Tercero: Se trasunta de lo discutido, que -frente al surgimiento como una realidad social, de las modalidades de arriendos de departamentos a corto plazo, promovidas a través de aplicaciones digitales-, el fondo del asunto propuesto se circunscribe a la configuración del límite que grava a los copropietarios, para ofertar y celebrar aquellos contratos en la modalidad enunciada, y determinar cómo aquella actividad se condice con las limitaciones al dominio que genera la naturaleza de los bienes propios y comunes en régimen de copropiedad



inmobiliaria, así como con aquellas que se establecen en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Cuarto: Que esta Corte, se ha pronunciado sobre al asunto, con anterioridad a la promulgación de la Ley N° 21.442 que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, señalándose que el régimen de propiedad horizontal queda comprendido dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio, pero con la salvedad que en él se conjugan derechos individuales con otros de carácter colectivo, es decir, se trata de una forma de ejercer el derecho de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -cada unidad o departamento- y, por otro, la propiedad de las áreas comunes, respetando la normativa legal y consensual permitida por el legislador. Ratifica este razonamiento, lo previsto hoy por el tenor del artículo 1 de la Ley N° 21.442.

Así, en pronunciamientos sobre idéntica materia, contenidos en Roles N°s 20.667-2018; 8.366-2018; 43.721-2020; y 71.593-2021, entre otros, se establecieron diversos criterios y directrices a fin de resolver



conflictos sobre al asunto tales como: **a)** la existencia de normativa propia que prohíba o limite el ejercicio de la actividad de arriendos de corto plazo de las unidades; **b)** la habitualidad de la actividad de dichos arriendos que permita concluir el ejercicio de una actividad comercial por parte de los arrendadores, y; **c)** la extensión de la cesión del uso y la oferta de los servicios.

Lo anterior, frente a la inexistencia -a la época- de regulación legal y reglamentaria que abordase las modalidades de arriendo a corto plazo y bajo la premisa que el destino de unidades de un edificio a dicha actividad, configura un hecho con aptitud de incrementar cargas comunitarias, tales como seguridad; mantención de espacios y; promoción de las reglas de convivencia, tales como emisión de ruidos; de usos de espacios comunes, entre otras. Ello, porque dicho giro acrecienta ingresos, salidas y tráficos por recintos comunes, de personas que no pertenecen a la comunidad en calidad de propietarios u ocupantes domiciliados en el edificio.



Quinto: Ahora bien, aparece del estado de la legislación sobre la materia que la Ley N° 21.224, promulgada y publicada en el mes de abril del año 2022 (cuenta con ley interpretativa N° 21.508), incorporó en su artículo 8 la regla aplicable frente a las hipótesis de arrendamiento de unidades amobladas para fines de alojamiento o contratos de alquiler de corto plazo, al disponer que: *“Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos: [...] j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos.”*



Luego, el artículo 99 inciso segundo de la normativa en comento, añade: *"En los casos en que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecido en el reglamento de copropiedad, se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de aquélla, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios."*

Finalmente, viene al caso citar lo establecido por el artículo 4° inciso primero, tercero y cuarto de la ley, en tanto señala: *"Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y, a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás. [...]"*

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.



La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio [...]”.

Sexto: En la línea anotada, dicha incorporación obedece sin duda a las nuevas modalidades de arrendamientos surgidos, como lo refleja la historia de la Ley N° 21.224, según da cuenta el informe de la Comisión de Vivienda en Segundo Trámite Constitucional, que plasma el debate previo a la incorporación de la letra j) del artículo 8 referido, y que radicó en la comunidad la prerrogativa de fijar en el respectivo reglamento de copropiedad, las normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente en lo referente a alojamientos temporales y la utilización de aplicaciones o plataformas digitales, discusión en la que se manifestó la necesidad de *“establecer un marco regulatorio para el arriendo temporal con fines turísticos”* con el objeto de regular



"una situación no reconocida en la legislación", apuntándose que el referido uso debía ser *"normados por la comunidad organizada porque no sólo se trata del ámbito particular del uso del condominio, sino que concierne a toda la comunidad",* y que la indicación se encamina hacia la seguridad del condominio, como el resguardo de la calidad de vida y seguridad de sus habitantes.

Luego, en el Tercer Trámite Constitucional, durante la exposición de los asesores legislativos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se alude nuevamente a la incorporación de la letra j) en el artículo 8 de la ley, con el objeto que el reglamento de copropiedad pueda fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio en lo referente a alojamientos temporales y la utilización de aplicaciones o plataformas digitales, con el fin que la utilización de este tipo de aplicaciones quede clara para los copropietarios y residentes desde un comienzo y no se vean enfrentados después a una realidad desregulada.



Séptimo: En suma, establecida la existencia de una norma legal que aplica taxativamente en la especie, la que en su espíritu como en su tenor literal encomienda y radica de manera expresa la regulación del asunto controvertido en la propia comunidad de copropietarios, no cabe sino concluir que, en las actuales condiciones, la presente vía no resulta la idónea para obtener la declaración pedida, por el cúmulo de consideraciones expuestas, las que conducen al rechazo de la presente acción.

Por estas consideraciones, y de conformidad, además, con lo prevenido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se confirma** la sentencia apelada de treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Talca.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Ángela Vivanco
M.

Rol N° 17.725-2023.



Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A. y Sr. Jean Pierre Matus A. y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R. No firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Vivanco por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Adelita Inés Ravanales A., Jean Pierre Matus A. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, cinco de octubre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a cinco de octubre de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

