

Santiago, dieciséis de mayo de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos segundo y tercero, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que, los recurrentes, propietarios de inmuebles en régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria, reclamaron por la presente vía contra la Comunidad Edificio Vía Poniente de la comuna de Viña del Mar, representada por su Administradora, por la emisión de dos circulares suscritas por el Comité de Administración, distribuidas mediante la plataforma digital de administración del edificio, mediante las cuales se informa la decisión de limitar los arriendos "por día" o uso de "Apart Hotel" de las unidades, a un mínimo de 15 días de arriendo, y la limitación de uso de los espacios comunes al uso exclusivo de los propietarios y residentes permanentes, advirtiendo que, frente al incumplimiento, se denunciará a quienes infrinjan la medida ante el Juzgado de Policía Local.

Reclama la ilegalidad y arbitrariedad de la actuación referida, por exceder las prohibiciones contempladas en el Reglamento de Copropiedad, e infringir el artículo 8 letra j) de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en tanto establece medidas contra la discriminación en el uso de las unidades.



Reclama conculcado, de la manera antes dicha, el ejercicio de sus garantías constitucionales contenidas en los numerales 2° y 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República por lo que pide disponer el cese inmediato de la prohibición de la actividad que desarrollan.

Segundo: Que, informando, los miembros del Comité de Administración opusieron la falta de legitimidad pasiva de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Vía Poniente para ser sujeto del reproche acusado autos, tratándose las actuaciones denunciadas de conductas achacables al Comité de Administración.

En cuanto al fondo sostuvieron, en lo medular, que quienes pretenden arrendar sus unidades por día como "Apart Hotel", no pueden con ello afectar el derecho de los residentes permanentes, quienes hacen uso de sus inmuebles, acorde al destino habitacional de los mismos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 21.442, debiendo entonces los actores dar cumplimiento a las obligaciones legales en el ejercicio de su actividad arrendamiento, como declarar a la Dirección de Obras Municipales los cambios de destino de las unidades a "hospedaje" en lugar de "vivienda"; obtener y pagar las patentes municipales; hacer iniciación de actividades ante el Servicio de Impuestos Internos, todas



obligaciones que, observan, no han sido cumplida por los recurrentes.

Tercero: Que, resultan hechos del recurso, los siguientes:

a) La Circular N° 1/2022 de 28 de julio de 2022, distribuida mediante la plataforma digital de administración del edificio, denominada "Edipro" informa a los copropietarios: *"Estimad@, la administración de Edificio Vía Poniente ha publicado esta noticia: Con fecha 27 de julio de 2022, y siendo las 19:00 hrs., se realizó la primera reunión de Comité de Administración de nuestra comunidad con la asistencia de todos sus miembros: [...]. En dicha reunión, se analizaron las principales problemáticas de nuestra comunidad, en especial seguridad, adoptándose las siguientes medidas:*

1.- Se limitan los denominados "Arriendos por Día o Apart Hotel" aun mínimo de 15 (quince) días de arriendo. [...] El incumplimiento de la presente medida dará origen a la interposición por parte de la administración del edificio de la correspondiente denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Viña del Mar y ante el Servicio de Impuestos Internos. [...]";

b) La Circular N° 2/2022 de 2 de agosto de 2022, distribuida mediante la plataforma digital de administración del edificio, denominada "Edipro" informa a los copropietarios: *"Estimad@, la administración de*



Edificio Vía Poniente ha publicado esta noticia: Estimada comunidad, por instrucciones del comité de administración reunidos el día 2 de agosto 2022 y luego de evaluar las actuales normas de convivencia relativas a los espacios comunes, principalmente por temas de seguridad y orden, se acuerda por los miembros del Comité presentes y de manera unánime, modificar el Reglamento Convivencia Interno de la Comunidad Edificio Vía Poniente, en lo siguiente: 1.- Los espacios comunes, ya sea piscina, sauna, salón Lounge Gourmet, salón Lounge Bar, Quinchos, Gimnasio y Lavandería se restringen al USO EXCLUSIVO DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES PERMANENTES DEL EDIFICIO VÍA PONIENTE. [...]"

Cuarto: Que, resulta imprescindible tener en consideración para resolver, la normativa reglamentaria y legal que regula la materia, según el siguiente detalle:

i) El Reglamento de Copropiedad del Edificio Vía Poniente, otorgado el 9 de febrero de 2021, establece en su artículo octavo: "Cada propietario u ocupante usará su departamento en forma ordenada y tranquila [...] además deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del Edificio. Los departamentos, estacionamientos y bodegas deberán destinarse exclusivamente a los fines propios para los cuales fueron construidos [...]. Los propietarios serán responsables de



hacer respetar esta regla a sus familiares, visitas, arrendatarios [...].”.

Luego, el artículo décimo cuarto señala: *En general, no se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios, o que comprometa la seguridad, salubridad, y habitabilidad del Edificio o de sus unidades. Queda estrictamente prohibido a los copropietarios u ocupantes a cualquier título de los departamentos, estacionamientos o bodegas del Edificio:*

a) Instalar o destinar en todo o parte al funcionamiento de [...] arriendos con fines diferentes al de habitación o residencia y/o vacaciones por periodos menos a una noche [...] ni a actividades que la Asamblea de Copropietarios indique como indebidas o prohibidas. Tampoco podrán ser destinados a objetos contrarios a la moral, al orden público, o a las buenas costumbres, ni arrendados a personas de notoria mala conducta. Asimismo en ningún caso la destinación que se dé a los departamentos podrá dañar la estética, ornato y comodidad del Edificio, no podrá significar para los demás copropietarios u ocupantes, molestias, ruidos, emanaciones, trepidaciones y similares [...].”.

Seguidamente, su artículo vigésimo quinto refiere: *“El Comité [...] tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materias de Asamblea Extraordinaria [...] Corresponderá*



especialmente al Comité de Administración [...]: [...] c)_
Dictar normas sobre buen orden y administración del
proyecto inmobiliario [...]".

A su turno, el artículo trigésimo primero, expresa que: "[...] En caso de arriendos por días o semanas, el propietario del inmueble deberá comunicar por escrito y con al menos dos días de anticipación al Administrador el nombre completo, Rut, teléfonos de contacto y casilla electrónica del arrendatario indicando las fechas en las cuales estará utilizando el inmueble. El arrendatario podrá utilizar el equipamiento del edificio siempre y cuando esté previamente registrado [...]"

ii) La Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley De Copropiedad Inmobiliaria, prescribe en su Artículo 4° inciso primero, tercero y cuarto: "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 [...]”.

Por su parte, el artículo 8° mandata: “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:

a) *Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.*

b) *Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. [...] f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes. [...]*

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."

El artículo 14 inciso sexto, pormenoriza las materias que sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: "[...] 1) *Modificación del reglamento de copropiedad.*". El quorum de la referida Asamblea se encuentra especificado en el artículo 15.

Más adelante, su artículo 17 inciso séptimo preceptúa: "*El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean éstos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.*"

El artículo 27 regula: "*Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales.*



Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso [...]”;

iii) La Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 145 inciso segundo y tercero prescribe: *“Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.*

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.”

iv) Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2. contempla las siguientes definiciones que resultan pertinentes para el análisis: *“Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa: [...]*

«Cambio de destino»: cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo



instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal. [...]

«Modificación del destino o actividad»: variar el destino o actividad establecida en el permiso de edificación concedido, a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo admitido en el respectivo instrumento de planificación territorial, mediante un permiso de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación. [...]

«Vivienda»: edificación o unidad destinada al uso habitacional.

El artículo 2.1.24. especifica los usos de suelo que debe definir el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, que se agrupan en seis tipos de uso: Residencial; Equipamiento; Actividades Productivas; Infraestructura; Espacio Público; Área Verde.

El artículo 2.1.25. puntualiza que: *"El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.*

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el



funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo."

Quinto: Que, en base a la normativa relacionada, corresponde abordar en primer lugar la alegación de falta de legitimación pasiva opuesta por la recurrida, bastando para el rechazo de tal planteamiento, los términos en que ha sido interpuesta la acción, esto es, contra la "Comunidad "Edificio Vía Poniente" [...] representada por su Administradora" por cuanto si bien las actuaciones reprochadas son achacadas al Comité de Administración, éste obró con el objeto de "Dictar normas sobre buen orden y administración del proyecto inmobiliario" en los términos del artículo vigésimo quinto del respectivo Reglamento de Copropiedad, y la medida fue comunicada por medio de la Administración del edificio, según se observa del tenor literal de los correos de comunicación de las Circulares transcritas en el considerando tercero.

Sexto: Que, en cuanto al fondo de lo expuesto, trasunta que el conflicto que se ha de resolver en la especie, se circunscribe a determinar si las limitaciones



de los arriendos de departamentos por corto plazo y del uso de espacios comunes a los arrendatarios en dicho contexto, se condicen con las limitaciones al dominio que genera la naturaleza de los bienes propios y comunes en régimen de copropiedad inmobiliaria, así como con aquéllas que se establecen en el respectivo Reglamento de Copropiedad del edificio, o de contrario, se excede dicho marco normativo y, su ejecución ha generado perturbaciones al legítimo ejercicio de las garantías que se estiman conculcadas por los recurrentes.

Séptimo: Que, para la adecuada resolución del asunto, se debe considerar entonces, en primer término, 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.

En efecto, el artículo 1 de la Ley N° 21.442 prescribe que *"El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de*



propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.”, entendiendo como unidad, según la definición que da el artículo 2 N° 2 de esa ley, “ [...] los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.”

Octavo: Que frente al surgimiento, como una realidad social, de las modalidades de arriendos de corto plazo, promovidas a través de aplicaciones digitales, y si bien el debate no se halla confinado a la modificación del destino una residencial o habitacional de una propiedad en los términos pormenorizados de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según las definiciones contenidas en su artículo 1.1.2.; 2.1.24.; y 2.1.25., aparece del estado de la legislación sobre la materia que, sin perjuicio que la actual ley de arrendamiento de predios urbanos no distingue entre categorías de arrendamiento para residencia o uso habitacional estricto, de figuras como el arrendamiento de unidades amobladas para fines de alojamiento o contratos de alquiler de corto plazo, la Ley N° 21.224, incorporó en su artículo 8 para el caso específico de la Copropiedad Inmobiliaria, la regla aplicable en la hipótesis revisada, 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."

Dicha incorporación obedece sin duda a las nuevas modalidades de giros comerciales surgidas y así también lo refleja la Historia de la Ley N° 21.224, según da cuenta el informe de la Comisión de Vivienda en Segundo Trámite constitucional, quedando plasmado en el debate recaído previo a la incorporación de la letra j) del artículo 8 de la norma en comento, que incorporó la posibilidad que el reglamento de copropiedad pueda fijar 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, sugiriéndose que el uso de éstas debían 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”; que “el uso de plataformas digitales excede la Ley sobre Copropiedad y atañe a otros ámbitos como el tributario”; apuntándose que la indicación se encamina hacia la seguridad del condominio, el reguardo de la calidad de vida y la seguridad de sus habitantes; como asimismo 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”.

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.

Noveno: Que, establecido lo anterior y la normativa que aplica en la especie, debe hacerse mención a que esta Corte, de manera previa a la promulgación de la Ley N° 21.224, ha definido criterios para la solución del conflicto en estudio en las causas Rol N° 20.667-2018;



8366-2018; 43.721-2020; y 71.593-2021, en el contexto de acciones ejercidas por o contra propietarios de unidades en edificios habitacionales, que ofrecen las mismas en arriendo por día y hora o por corto plazo a través de plataformas digitales.

De dichos pronunciamientos emerge que, las directrices que deben ser objeto de revisión dicen relación con: **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.

Décimo: Que, el análisis referido en el considerando precedente, ha tenido lugar bajo la consideración que resulta un hecho inconcuso, que el destino por parte de algunos propietarios de una o varias unidades de un edificio, al giro *Apart-Hotel*, necesariamente acrecienta los ingresos, salidas y tráficos por los recintos comunes de personas que no pertenecen a la comunidad en calidad de propietarios o habitantes estrictamente residenciales, e incrementa de dicho modo la cantidad de sujetos diversos que utilizan los reseñados recintos, hecho que tiene la aptitud de generar cargas para la comunidades, relacionadas con la seguridad; mantención de espacios y;



promoción de las reglas de convivencia tales como emisión de ruidos, como de usos de espacios comunes, entre otras circunstancias.

Décimo primero: Que así las cosas, en lo relativo a la existencia de normativa propia que prohíba o limite el ejercicio de la actividad de arriendos de corto plazo de las unidades, en el respectivo Reglamento de Copropiedad, se ha constatado de los artículos décimo cuarto y trigésimo primero de dicho instrumento, que, en el caso, la actividad no se encuentra prohibida.

Aparece además que, el artículo 8 letra j) de la Ley N° 21.224, previamente transcrito, encomienda al Reglamento de Copropiedad, el resguardo mediante las respectivas normas de convivencia el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, a fin de evitar que aquellas actividades no produzcan 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.

La misma ley establece en el artículo 14, también citado, que la modificación del Reglamento de Copropiedad, será materia de Asamblea Extraordinaria.

Desde esta perspectiva, y a estas alturas del análisis, es dable inferir que las mentadas circulares emanadas del Comité de Administración, han excedido las



facultades del mismo, sólo en cuanto, de acuerdo a su propio Reglamento de Copropiedad, la representación de la Asamblea, que ostenta dicho Comité, se extiende, para efectos de dictar normas sobre buen orden y administración del proyecto inmobiliario, únicamente hasta las materias de Asamblea Ordinaria, de manera tal que al no establecer el aludido Reglamento una limitación temporal para los arriendos de corto plazo, ni una limitación de uso de espacios comunes, como las impuestas por medio de las instrucciones impugnadas, es posible verificar una amenaza de la garantía de igualdad ante la ley que asiste a los recurrentes, en tanto no se regule el asunto por la recurrida, mediante la modalidad fijada por el artículo 8 de la Ley N° 21.224, en sus letras a), b) y j), por lo que el recurso será acogido en los términos acotados que se dirá para el sólo efecto de disponer la adecuación del Reglamento Interno a la legislación referida.

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 revoca** la sentencia apelada de treinta de septiembre dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso y en su lugar, se declara que **se acoge** el recurso de protección interpuesto, en contra de la Comunidad Edificio Vía



Poniente, y **sólo en cuanto** se dispone que ésta deberá ajustar la normativa contenida el Reglamento Interno con el objeto de fijar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y otros ocupantes en lo relativo a los arriendos de corto plazo a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 8 letra j) en relación con las letras a) y b) del mismo artículo de la Ley N° 21.224, dentro del término de sesenta días.

Decisión acordada con el **voto en contra** del Abogado Integrante señor Gonzalo Ruz L., quien fue del parecer de confirmar la sentencia en alzada en base a sus propios fundamentos y teniendo especialmente presente que la ley ha provisto el procedimiento y vía idónea para la resolución de las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria, cuyo conocimiento se encuentra radicado en los Juzgados de Policía Local respectivos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Ángela Vivanco M., y del voto, su autor.

Rol N° 121.439-2022.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. Ángela Vivanco M., Sr. Mario Carroza E. y Sr. Juan Muñoz P. (s) y por los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Gonzalo Ruz L.





XTGYXFLQJHH

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Angela Vivanco M., Mario Carroza E., Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz P. y los Abogados (as) Integrantes Diego Antonio Munita L., Gonzalo Enrique Ruz L. Santiago, dieciséis de mayo de dos mil veintitrés.

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

