

| RODOLFO HERNÁN CORREA URIBE |

**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS A TRAVÉS  
DE AIRBNB Y OTRAS PLATAFORMAS SIMILARES**

RENTING ACCOMMODATION THROUGH AIRBNB  
AND OTHER SIMILAR PLATFORMS

---

**ARTÍCULO INÉDITO DE INVESTIGACIÓN**

---

**CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (CHICAGO)** Correa Uribe, Rodolfo Hernán. «Arrendamiento de viviendas a través de Airbnb y otras plataformas similares». *Revista de Derecho Aplicado LLM UC* 13 (2024). <https://doi.org/10.7761/rda.13.75151>

---

**REVISTA DE DERECHO APLICADO LLM UC** Número 13  
Julio 2024  
ISSN: 2452-4344

---

Recepción: 4 de marzo, 2024

Aceptación: 11 de junio, 2024

---

## Resumen

El presente artículo tiene por objeto analizar el fenómeno del arrendamiento de viviendas ubicadas en condominios —de departamentos o casas— por períodos menores a treinta días a través de plataformas o aplicaciones digitales como Airbnb y otras similares. Primero, expondremos los principales problemas que generan este tipo de arrendamientos y, luego, los requisitos que debería cumplir tanto el arrendador como el condominio para que las viviendas puedan ofrecerse en arrendamiento a través de plataformas de alquiler por días u horas.

**Palabras clave:** Arrendamiento de corto tiempo, arrendamientos turísticos, Airbnb, condominios, ley de copropiedad inmobiliaria.

## Abstract

The purpose of this article is to analyze the phenomenon of leasing housing located in condominiums —flats or houses— for periods of less than thirty days through digital platforms or applications, such as Airbnb and other similar ones. We will first outline the main problems generated by this type of leasing and then the requirements that both the lessor and the condominium should meet for the dwellings to be offered for lease through rental platforms for days or hours.

**Keywords:** Short-term leasing, tourist leases, Airbnb, condominiums, real estate co-ownership law.

## Rodolfo Hernán Correa Uribe

---

De la Maza Abogados  
Santiago, Chile  
rcu@delamazaycia.cl  
<https://orcid.org/0009-0001-6929-5877>

Rodolfo Hernán Correa Uribe es abogado de la Universidad Adolfo Ibáñez, Chile. Magíster en Derecho con mención en Derecho de la Empresa de la Pontificia Universidad Católica de Chile y máster en Derecho de la Empresa y de los Negocios de la Universitat de Barcelona, España. Diplomado en Derecho Urbanístico de la Universidad de Los Andes, Chile, con cursos de especialización en Derecho de la Construcción y Derecho Inmobiliario. Actualmente es abogado jefe del área inmobiliaria en De la Maza Abogados, asesor de empresas en la compra, desarrollo, administración, financiamiento y venta o arrendamiento de proyectos inmobiliarios.

De la Maza Abogados  
Santiago, Chile  
rcu@delamazaycia.cl  
<https://orcid.org/0009-0001-6929-5877>

Rodolfo Hernán Correa Uribe is a Lawyer from the Universidad Adolfo Ibáñez, Chile. Master's Degree in Business Law from the Pontificia Universidad Católica de Chile and Master's Degree in Business Law from the Universitat de Barcelona, Spain. Diploma in Urban Law from the Universidad de Los Andes, Chile, with specialisation courses in Construction Law and Real Estate Law. Currently, head lawyer of the real estate department at De la Maza Abogados, advising companies in the purchase, development, administration, financing and sale or lease of real estate projects.

## **I. INTRODUCCIÓN**

El mercado inmobiliario se ha vuelto muy atractivo en las últimas décadas, atrayendo a inversionistas que usualmente participaban solo en el mercado financiero, en función de los altos niveles de rentabilidad que pueden obtener en el mediano y largo plazo y la poco frecuente devaluación de los activos que lo integran. En la actualidad, los grandes fondos de inversión y empresas de distintos tamaños participan en este mercado junto a personas naturales que desean asegurar un ingreso adicional, comprando viviendas y otros inmuebles como instrumentos de inversión, esto es, con la finalidad de obtener ingresos o utilidades a través de su arrendamiento, plusvalía y beneficios tributarios, entre otros.

La utilización de viviendas como instrumentos de inversión ha ido despojándolas de su importante función como refugio familiar y habitación, para transformarse paulatinamente en objetos destinados solo a maximizar utilidades. Esto ha llevado a reemplazar en muchas zonas de la ciudad los tradicionales contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo (de un año o más) por otros mucho más breves. Esta disminución de la duración de los contratos de arrendamiento se produjo con el surgimiento de plataformas digitales como Airbnb, Booking y otras similares que facilitaron el contacto entre propietarios y terceros interesados en habitar sus viviendas por días u horas.

Sin embargo, esta actividad comercial no siempre se desarrolla cumpliendo con la normativa legal o reglamentaria, y habitualmente ocasiona distintas molestias o perjuicios a vecinos que habitan en el mismo condominio o en su entorno. Por ello, es importante analizar este fenómeno y la conveniencia de permitir este tipo de arrendamientos de viviendas, tanto para los inversionistas como para el resto de los residentes en los condominios donde ellas se ubican.

## **2. PROBLEMAS QUE ORIGINA EL ARRENDAMIENTO DE CORTO PLAZO**

A continuación, detallaremos los principales problemas que genera este tipo de arrendamientos.

### **2.1. Problemas en el entorno de la ciudad**

Los arrendamientos por períodos breves son requeridos habitualmente por turistas que visitan una ciudad durante una semana o algunos días. Sin duda, el turismo es una fuente de oportunidades e ingresos muy importante para las ciudades; no obstante, contribuye rápidamente a generar grandes cambios que pueden «despojarla de su calidad

de vida, de la singularidad, alma y autenticidad que la definen».<sup>1</sup> Se trata de un fenómeno en constante expansión, que se encuentra en el centro del debate en las capitales europeas y las grandes ciudades del mundo.

La *turistificación* es un fenómeno que —al igual que la *gentrificación*— genera un reemplazo de habitantes de un barrio o zona determinada de una ciudad, sustituyendo a sus residentes habituales por turistas que arriendan o alquilan las viviendas disponibles. Sin embargo, a diferencia de la *gentrificación*, la *turistificación* no necesariamente importa la llegada de personas de mayor poder adquisitivo<sup>2</sup> ni va ligada al aumento de inversión pública en los espacios urbanos.

Se han planteado distintas causas de este fenómeno: la primera y más importante es el cambio de paradigma relacionado con los objetivos de una ciudad. Hasta hace no mucho, la ciudad era concebida como un conjunto urbano dotado de servicios, empleos, establecimientos educacionales, comercio e industria, destinados a satisfacer las necesidades de sus habitantes. Sin embargo, producto de la creciente necesidad de capitalizar los millonarios recursos que genera el turismo, las grandes ciudades y los paraísos turísticos de todo el mundo se han abocado a garantizar el bienestar de sus visitantes (turistas), mientras que descuidan muchas veces a sus propios habitantes.

De esta forma, las ciudades han ejecutado grandes inversiones en infraestructura orientada principalmente a los visitantes (aeropuertos, carreteras, seguridad ciudadana, espacios y eventos públicos, entre otros), pero han dejado de invertir en viviendas para sus ciudadanos, han descuidado la tranquilidad de sus habitantes y han olvidado procurar que la educación de sus colegios o las condiciones laborales en las que se desarrolla la actividad turística aumenten el bienestar social.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Montserrat Crespi-Vallbona y Óscar Mascarilla-Miró, «La transformación y *gentrificación* turística del espacio urbano: El caso de La Barceloneta (Barcelona)», *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales* 11, n.º 133 (2018): 166.

<sup>2</sup> Véase la entrevista al periodista y escritor Pedro Bravo en Fernando Bernal, «¿Hasta cuándo podremos vivir en el centro de las ciudades? Así nos afecta la *turistificación*», *El País*, 22 de marzo del 2018, [https://elpais.com/elpais/2018/03/21/tentaciones/1521621650\\_321611.html](https://elpais.com/elpais/2018/03/21/tentaciones/1521621650_321611.html).

<sup>3</sup> «Con la llegada del turismo masivo, la orientación del urbanismo vira hacia el modelo “escaparate”. Nos encontramos barrios donde los espacios de encuentro y de actividad física se sustituyen por espacios de consumo, el acceso a la alimentación se hace más complicado, ya que las tiendas de alimentación son desplazadas por *souvenirs* y bares. Lugares donde el ruido sustituye a la tranquilidad y la contaminación visual y acústica llega a todos los rincones». Estefanía Espinar Cortés, «*Gentrificación* y *turistificación*» (memoria del trabajo de fin de grado, Facultad de Turismo, Universidad de las Islas Baleares, 2017-2018), 14.

En Chile, el turismo aún no es visto como una «amenaza» para las ciudades ni existe turismofobia.<sup>4</sup> Sin embargo, sí es una preocupación en algunos pueblos pequeños y parques nacionales, donde han existido descuidos e irresponsabilidades que ocasionaron importantes daños ambientales.<sup>5</sup>

Durante 2020 se aprobó en Chile una reforma tributaria que reguló impositivamente las plataformas digitales como Airbnb, Spotify y Uber. Durante la tramitación del proyecto de ley, el ministro de Hacienda planteó que era necesario regular servicios como el de «Airbnb, que compite directamente con toda la hotelería local, que paga renta e IVA, y Airbnb no paga nada».<sup>6</sup> Lamentablemente, la «formalización» de estas plataformas solo alcanzó al aspecto tributario y no se amplió al ámbito laboral, ni se impusieron requisitos de funcionamiento que apuntaran a evitar las externalidades negativas del alquiler de inmuebles por días y horas.

Este negocio que mueve millones de dólares ha comenzado a ser combatido en distintas ciudades del mundo. Por ejemplo, en San Francisco (Estados Unidos) —cuna de Airbnb—, luego de una larga batalla de las autoridades locales en tribunales, esta plataforma debió modificar su normativa para inscribir a todos sus *hosts* (arrendadores) en un registro público, destinado a controlar su número y asegurar el pago de los impuestos correspondientes.

Ámsterdam (Países Bajos), ciudad que recibe más de cuarenta millones de visitantes anuales, prohibió que ciertos negocios asociados al turismo se instalen fuera de las zonas turísticas. Ordenó reducir el número de personas que puede formar parte de un *city tour*

---

<sup>4</sup> Bernal, «¿Hasta cuándo...?».

<sup>5</sup> Agencia EFE, «El israelí que causó el incendio en Torres del Paine paga 7.530 € para no ser juzgado», *El Mundo*, 8 de febrero de 2012, <https://www.elmundo.es/america/2012/02/08/noticias/1328731679.html>.

<sup>6</sup> Véase Alfonso González, «Reforma tributaria: Hacienda estima que impuesto digital de 19% recaudaría US \$40 millones», *Emol*, 19 de marzo de 2019, <https://www.emol.com/noticias/Economia/2019/03/19/941692/Reforma-tributaria-Impuestos-digitales-de-19-recaudarian-US40-millones.html>. En este mismo sentido, el ministro de Hacienda chileno declaró: «Compañías como Uber, Airbnb, Netflix y Spotify en entretenimiento y todo el comercio digital como Amazon y Aliexpress deben tributar, estoy dando algunos ejemplos, aportando así al desarrollo de Chile y nivelando la cancha con sus competidores». Véase Antonio de la Jara, «Chile incluirá impuesto especial a plataformas digitales en reforma», *Reuters*, 21 de junio de 2018, <https://www.reuters.com/article/idUSLrNiTNr3Y/>.

por el barrio rojo,<sup>7</sup> y el ayuntamiento o municipio suscribió un acuerdo con Airbnb para limitar a sesenta el número de días al año que un piso o departamento puede ser arrendado a través de esa plataforma, entre otras medidas destinadas a evitar la «disneyficación» de su ciudad.<sup>8</sup>

Otro ejemplo es la ciudad de Barcelona (España),<sup>9</sup> donde las autoridades llevan años librando una batalla contra los alquileres de corto tiempo y, en especial, contra los pisos o apartamentos turísticos ilegales que operan a través de plataformas como Airbnb. El municipio o ayuntamiento impuso el pago de licencias a los propietarios que desean destinar sus pisos o departamentos al uso turístico y exigieron a Airbnb que elimine más de 2.500 viviendas listadas en su sitio web que no pagaban esta licencia.<sup>10</sup>

## 2.2. Problemas en el entorno cercano de las viviendas arrendadas

La jurisprudencia de nuestro país da cuenta de numerosos casos en los que se ha discutido la legalidad del arrendamiento de viviendas por períodos breves de tiempo (principalmente departamentos). En esta materia, los tribunales superiores de justicia han sido consistentes en sancionar a aquellos propietarios que utilizan sus viviendas como *apart-hotel* o los arriendan por días u horas, principalmente a través de sitios web o aplicaciones digitales. Los problemas más comunes denunciados a nuestros tribunales son, entre otros:

---

<sup>7</sup> Marcus Lilit, «Ámsterdam prohíbe recorridos turísticos por el popular barrio rojo de la ciudad», *CNN en Español*, 27 de marzo de 2019, <https://cnnespanol.cnn.com/2019/03/27/amsterdam-prohibe-recorridos-turisticos-por-el-popular-barrio-rojo-de-la-ciudad/>.

<sup>8</sup> Pedro Torrijos, «Disneyficación, o por qué el turismo está convirtiendo nuestras ciudades en parques temáticos», *El Economista*, 20 de febrero del 2017, <https://www.eleconomista.es/construccion-inmobiliario/noticias/8167233/02/17/Disneyficacion-o-por-que-el-turismo-esta-convirtiendo-nuestras-ciudades-en-parques-tematicos.html>. El término «disneyficación» fue acuñado por Peter K. Fallon en 1991 para describir el proceso según el cual un lugar real es desprovisto de su carácter original para ser sustituido por una versión higienizada y desinfectada del mismo. Es decir, en un decorado.

<sup>9</sup> Al igual que en otras ciudades y localidades españolas como Madrid, Valencia, País Vasco, Mallorca e Islas Canarias. Véase Ignacio Zafra, «Valencia joins the fight against holiday rentals», *El País*, 9 de mayo de 2018, [https://english.elpais.com/elpais/2018/05/09/inenglish/1525851010\\_505130.html](https://english.elpais.com/elpais/2018/05/09/inenglish/1525851010_505130.html).

<sup>10</sup> Véase «Exceso de atracción: Como Ámsterdam, Barcelona y otros destinos “llenos de gente” están controlando el turismo masivo», *BBC Mundo*, 18 de agosto de 2018, <https://www.bbc.com/mundo/noticias-15207967>.

- Actos que perturban la tranquilidad del resto de los residentes del condominio.
- Actos que comprometen la seguridad y habitabilidad del edificio.
- El uso intensivo de los espacios comunes, como conserjería, lavandería, ascensores, piscina o estacionamientos, entre otros.
- Uso de los espacios comunes de forma similar a los de un hotel u hostel.
- Compromiso serio de la tranquilidad de las familias y habitantes del condominio, lo que lleva a problemas entre los pasajeros y los copropietarios.

A continuación, presentamos algunas sentencias destacadas que se pronunciaron sobre la materia y resolvieron en favor de los denunciados.

### *2.2.1. Sentencia de la Corte Suprema, rol 8.366-2018, 10 de septiembre de 2018*

Luego de numerosos reclamos de vecinos en contra de residentes temporales de departamentos arrendados por días y horas, la sentencia señaló que los problemas denunciados

se traducen, en la práctica, en el ingreso de personas que no pertenecen al edificio, que concurren a ver el departamento que se ofrece en arriendo. Añade que el arrendamiento del departamento ocasiona problemas, puesto que las personas que contratan entran y salen del recinto portando maletas u otros objetos contundentes, lo que perjudica el diario vivir de los propietarios, que solo desean tranquilidad y privacidad.

### *2.2.2. Sentencia de la Corte Suprema, rol 26.424-2019, 5 de marzo de 2019*

El tribunal fundamentó la protección de los denunciados en la normativa interna del condominio, que prohíbe la realización de aquellos «actos que perturben la tranquilidad de los copropietarios o que comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del edificio» y sancionó a quienes infringieron dichas normas.

### *2.2.3. Sentencia de la Corte Suprema, rol 20.667-2018, 18 de marzo de 2019*

El tribunal señaló que

la condición de una construcción destinada a la vivienda se contrapone, por su propia naturaleza y características, con el ejercicio de actividades de índole mercantil, de modo que mientras dicho destino no sea modificado por los canales y a través de las formalidades adecuadas, no podrá ser utilizado para la explotación del quehacer comercial, como arriendos vacacionales, sea por temporadas o por días, además de otros servicios asociados.

Luego, agregó que

se está en presencia de una explotación indiscutidamente comercial de un inmueble en que los propietarios ofertan la unidad para alojamiento de huéspedes por períodos estacionales provocando con esta externalidad, una afectación que incentiva las controversias entre copropietarios y que la Corte resuelve en favor de la Administración.

Finalmente, la Corte confirmó en esta sentencia que este modelo de arrendamientos se enmarca dentro del concepto de *apart-hotel*, al señalar que

la naturaleza de las labores que desarrollan las recurrentes se contraponen con el carácter y el destino habitacional del citado edificio, atento a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad del inmueble que, como se ha 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 en la plataforma de Airbnb, la que se puede aplicar a los servicios de arrendamiento generalmente por plazos de días, inferiores a 15.<sup>11</sup>

#### 2.2.4. Sentencia de la Corte Suprema, rol 71.593-2021, 29 de noviembre de 2021

Señaló que la inmobiliaria propietaria de cinco departamentos en un edificio, que arrienda por día y hora, generó «diversas perturbaciones a los miembros de la comunidad, así como el uso intensivo de los espacios comunes como conserjería, contradiciendo el destino habitacional del edificio y la prohibición de dicho uso por el Reglamento de Copropiedad».

Agregó luego que,

además, quebranta el derecho garantizado en el numeral 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental, en tanto el alto tránsito de personas derivado del arrendamiento por breves espacios de tiempo, el uso intensivo de la

---

<sup>11</sup> Joel González Castillo, «El arrendamiento de inmuebles mediante plataformas digitales: Un caso eventual de competencia desleal y abuso de la libertad de empresa y del derecho de propiedad de los oferentes de dichos inmuebles», *Revista Chilena de Derecho* 49, n.º 1 (2022): 61. Sobre este punto, este autor agrega que «quienes participen del negocio de alojamiento turístico deben someterse a las normativas comerciales, tributarias y sectoriales básicas, tal como lo hacen todas las empresas y, específicamente, a las de la hotelería».

lavandería del que da cuenta las multas que se le han aplicado a la fecha, y de conserjería, no solo lesiona el uso y goce de los espacios comunes del citado inmueble por los otros propietarios, desde que lo entorpece, cuando menos, el uso tranquilo y pacífico que estos últimos respecto de sus respectivos apartamentos.

*2.2.5. Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, rol 37.040-2021, 11 de mayo de 2022*

El tribunal indicó que la inmobiliaria demandada —que desarrolló un proyecto habitacional en el centro invernal El Colorado— transformó de forma unilateral el destino del condominio, dando lugar a

una suerte de residencial, casa de pensión o arriendo de departamentos amoblados por día, burlando y perjudicando no solo a los copropietarios y sus familias, sino también infringiendo los permisos otorgados, desarrollando una actividad comercial no autorizada al margen de toda legalidad.

La sentencia destaca que «estos arriendos de departamento por día implican un uso intensivo y abusivo de los bienes comunes del edificio tales como recepción, pasillos, ascensores, accesos a estacionamientos, acelerando su deterioro o desgaste». Finalmente, la Corte señaló que,

atendida la naturaleza y ubicación de los departamentos de la recurrida y el alto número de estos dados en arriendo por día de tiempo a terceros, les resulta atinente la norma legal que preceptúa que el copropietario responde de la culpa leve por los daños que cause en la utilización de los bienes comunes, artículo 2.308 del Código Civil, lo que significa que al copropietario, atendido que no es dueño exclusivo, le está prohibido ejecutar actos que menoscaben o lesionen el objeto del condominio, menoscabo que hace realidad la demandada al dar un uso ordinario a los espacios comunes semejante a los de un hotel u hostel y no al que legalmente le corresponde.

De estos fallos se desprende que no es posible realizar actividades comerciales, como el arrendamiento de inmuebles por días y horas, en departamentos con destino habitacional sin antes cambiar legalmente su uso. En segundo lugar, que el comportamiento ilegal de los arrendadores de estos departamentos afecta el derecho de propiedad de los copropietarios demandantes e incumplía la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria (vigente a la fecha de las sentencias), que en su artículo 32 imponía a los ocupantes de unidades de un condominio la obligación de «no perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes», y utilizar sus unidades «en forma ordenada y tranquila», sin

«ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio [...] ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso» (actual artículo 27 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria). Finalmente, los tribunales señalaron que el arrendamiento por días y horas infringe las disposiciones de los respectivos reglamentos de copropiedad, pues ellos establecían normas que prohibían destinar las viviendas a fines distintos de los habitacionales.

### 2.3. Problemas que afectan a los propios inversionistas

Una inversión inmobiliaria es, habitualmente, proyectada a mediano y largo plazo. En atención a ello, elementos que interesan mucho a los inversionistas son la conservación de su activo (la vivienda), el mantenimiento del edificio en que está ubicada y el buen estado de las áreas comunes y del entorno en el que se encuentra el condominio, pues si todo ello se deteriora, disminuirá la renta que puede cobrar y la plusvalía que puede obtener al momento de vender el inmueble en el cual invirtió.

La prensa ha documentado numerosos casos de arrendatarios que destrozaron viviendas contratadas a través de plataformas como Airbnb,<sup>12</sup> además de ocasionar molestias a los vecinos de las comunidades donde se encontraban. Estos eventos desagradables exponen a los arrendadores al pago de multas impuestas por el juez de policía local como por el administrador de la comunidad afectada; al pago de indemnizaciones de perjuicios a los vecinos, así como a la reparación de los daños sufridos en su propio departamento, lo que deteriora rápidamente su activo o inversión.

El mismo perjuicio sufren los inversionistas que compraron las viviendas vecinas, que no utilizan plataformas de arrendamiento por días u horas. Aunque ellos no suscriban contratos de arrendamiento a través de este tipo de intermediarios, se ven afectados por

---

<sup>12</sup> A modo de ejemplo: Lora Kolodny, «These homeowners faced an Airbnb nightmare as renters left them facing huge fines and angry neighbors», *CNBC*, 1 de septiembre de 2017, <https://www.cNBC.com/2017/09/01/airbnb-nightmare-homeowners-fined-after-renters-illegal-listings.html>; Héctor Llanos Martínez, «Una propietaria encuentra su piso destrozado tras alquilarlo por Airbnb», *El País*, 5 de septiembre de 2017, [https://verne.elpais.com/verne/2017/09/05/articulo/1504615811\\_937568.html](https://verne.elpais.com/verne/2017/09/05/articulo/1504615811_937568.html); Ángel Villarino, «Desmadre en Airbnb: Destrozan una casa en Canadá durante una orgía salvaje», *El Confidencial*, 1 de mayo de 2015, [https://www.elconfidencial.com/mundo/2015-05-01/desmadre-en-airbnb-una-casa-de-canada-hecha-pedazos-durante-una-orgia-salvaje\\_786380/](https://www.elconfidencial.com/mundo/2015-05-01/desmadre-en-airbnb-una-casa-de-canada-hecha-pedazos-durante-una-orgia-salvaje_786380/); Ángel Villarino, «Alquilé mi chalé una noche en Airbnb y me lo han destrozado en una juerga salvaje», *El Confidencial*, 18 de abril de 2018, [https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-04-18/airbnb-destrozos-chalet-finca-torrelozones\\_155151/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-04-18/airbnb-destrozos-chalet-finca-torrelozones_155151/).

el ruido y los daños que ocasiona la sobreutilización de las áreas comunes del edificio, lo que ahuyenta a las familias, parejas o personas que desean vivir tranquilos y arrendar por largo tiempo. A mediano plazo, esto se traduce en una disminución de la demanda de arrendamiento de viviendas en esa comunidad y, en consecuencia, de la renta que pueden cobrar los inversionistas, así como de la plusvalía de su inversión.

### **3. CÓMO OPERAR CON INTERMEDIARIOS O PLATAFORMAS DIGITALES DE ARRENDAMIENTO POR DÍAS Y HORAS**

Para desarrollar exitosamente este tipo de inversión sin afectar a terceros ni poner en riesgo el capital propio, es necesario hacer ajustes a distintos niveles.

#### **3.1. En el condominio**

Permitir en un condominio existente que los copropietarios puedan arrendar sus departamentos por días u horas a través de plataformas digitales es muy complejo, pues requiere tener presente lo siguiente:

- La Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 21.442) prohíbe en su artículo 27 ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los copropietarios y obliga a utilizar las unidades en forma ordenada y tranquila, sin comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio.
- El reglamento de copropiedad de los condominios habitualmente contiene normas que prohíben en términos generales dedicar las viviendas a fines comerciales, y muchos en particular prohíben utilizarlos como casas de residencia o apart-hotel. Autorizar arrendamientos de muy corto plazo implica modificar el reglamento de copropiedad con la finalidad de regular con mayor detalle el uso de las zonas comunes y contratar personal adicional que pueda velar por su correcto uso, así como por la seguridad y tranquilidad del resto de los habitantes del condominio.<sup>13</sup>
- La condición de una construcción destinada a la vivienda se contrapone, por su propia naturaleza y características, con el ejercicio de actividades de índole mercantil, de modo que mientras dicho destino no sea modificado por los canales y a través de las formalidades que establece nuestra normativa, no podrá ser utilizado para la explotación del quehacer comercial, como arriendos vacacionales por temporada o por días.

---

<sup>13</sup> Si el reglamento de copropiedad no contiene una prohibición expresa de destinar las viviendas a fines comerciales, igualmente el resto de los copropietarios dispone de acciones para lograr el uso tranquilo y ordenado de sus departamentos o casas. Para más detalles, véase Carlos Amunátegui Perelló, «Arrendamiento de apartamentos turísticos por internet». *Revista de Derecho* (Universidad Católica del Norte) 26, n.º 17 (2019): 13.

Modificar el destino de una unidad de un condominio implica la ejecución de una serie de trámites. Entre ellos, los más importantes son:

- Verificar en la Dirección de Obras Municipales si es posible cambiar el destino habitacional del departamento para desarrollar actividades comerciales en él, conforme al plan regulador correspondiente.
- Solicitar a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios que autorice el cambio de destino de las unidades del condominio (requiere acuerdo con mayoría reforzada). En este caso, la Asamblea podría acordar el pago de aportes periódicos en dinero por dicho uso, con la finalidad de corregir las externalidades negativas que ocasione.
- Si no es posible obtener autorización de la Asamblea, el inversionista podrá acudir al juez de policía local correspondiente para que dirima el conflicto y determine si es posible acoger su solicitud.

Por lo anterior, lo más conveniente para que las viviendas puedan arrendarse a través de plataformas de alquiler por días u horas es diseñar el condominio con esa finalidad. Ello implica, en primer lugar, adaptar sus áreas comunes a las necesidades de los pasajeros o residentes temporales de las viviendas, de manera que puedan disfrutar sin problemas de sus amenidades y comodidades: salas de entretención, lavandería, gimnasio, piscinas, recepcionista (no conserje), personal de seguridad, estacionamientos privados, ascensores especiales y, entre otras, la gestión hotelera.

En segundo lugar, las viviendas y su mobiliario también deben estar pensados para satisfacer las necesidades de residentes temporales, que son distintas a las de residentes permanentes. A modo de ejemplo, los departamentos no necesitarán gran capacidad de almacenamiento (múltiples closets o bodegas), pero sí deberán estar completamente amueblados, contar con todo tipo de electrodomésticos, áreas de trabajo, acceso a internet, calefacción y aire acondicionado y tener espacios más amplios en baños y sala de estar, entre otras.

El plan regulador comunal correspondiente, el permiso de edificación y el certificado de recepción final del condominio deben autorizar el giro habitacional y comercial simultáneo de las viviendas. Asimismo, el reglamento de copropiedad del condominio debe autorizar este uso comercial de los departamentos, regular detalladamente su funcionamiento y administración, y la forma en que los residentes o pasajeros puedan utilizar las áreas comunes, entre otras.

Un condominio diseñado de esta forma podrá ofrecer estadias cómodas a sus pasajeros sin perturbar al resto de los residentes, minimizando los daños que podrían ocasionarse a los bienes comunes y a la propiedad de los vecinos. Esto permitirá que el inversionista obtenga el nivel de rentas buscado con el arrendamiento de su activo por días u horas, sin perjudicar o dañar su inversión ni la de los demás inversionistas.

Finalmente, este tipo de edificios diseñados para el arrendamiento temporal por días u horas habitualmente se ubica en zonas cercanas al comercio y a pasos del transporte público, ayudando a generar sinergias o externalidades positivas para la comunidad y polos de desarrollo en la ciudad.

### 3.2. El inversionista

Quien arrienda viviendas por días u horas debe saber que ello constituye una actividad comercial, conforme lo señala la ley y la jurisprudencia de nuestros tribunales. Su conducta es la de un agente económico que extrae una vivienda del mercado residencial para llevarla al mercado del hospedaje comercial. En consecuencia, el contrato que celebra con sus clientes o pasajeros constituye para él un acto de comercio al tenor del artículo 3 numeral 5 del Código de Comercio. Además, la habitualidad con que efectúa actos de comercio le atribuye el carácter de «comerciante» (artículo 7 del mismo Código).

Según señaló la Corte Suprema en la sentencia comentada (rol 26.424-2019, del 5 de marzo de 2019):

La destinación rutinaria de un departamento amoblado [...] se interna en el ámbito propio de las actividades económicas relacionadas con los servicios de turismo; constituye un acto de comercio para una de las partes —el arrendador—; conforma un hecho gravado para la legislación tributaria; debe someterse a la vigilancia y control administrativo y conforma, además, una relación de consumo captada por las prescripciones de la Ley 19.496 [Ley que Establece Normas sobre Protección de los Derechos del Consumidor].

Asimismo, la explotación lucrativa de un inmueble amoblado es un hecho gravado con el impuesto al valor agregado a las ventas y servicios (IVA) y con el impuesto a la renta de primera categoría e impuesto global complementario, regulada en el artículo 8, letra g) de la Ley de IVA y el artículo 20, número 1, letra b) del Decreto Ley 824 sobre Impuesto a la Renta.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Cabe precisar que la actividad de intermediación de estas plataformas también constituye un hecho gravado. Así lo señaló el Servicio de Impuestos Internos (SII) en el Oficio Ordinario 1.611, del 18 de mayo de 2022: si «se trata de una plataforma residente en Chile, quien presta los servicios de intermediación en nuestro país, estos se encuentran gravados con IVA de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2 de la LIVS, en relación con el numeral 4 del artículo 20 de la LIR».

En tercer lugar, a esta actividad le es aplicable la Ley 20.423 sobre Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo (2010), que en su artículo 5 define los servicios de alojamiento turístico como aquellos

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.

Esta ley estableció también un «sistema de clasificación, calidad y seguridad de los prestadores de servicios turísticos» (artículo 30), que comprende un registro de servicios turísticos y la constatación del cumplimiento de los criterios de calidad y estándares de seguridad establecidos en aquel y en las normas técnicas correspondientes. Es obligatorio para los prestadores de servicios de alojamiento turístico estar inscritos en el Registro Nacional de Clasificación de Prestadores de Servicios Turísticos (artículo 34), para fines estadísticos, de control y para que el Servicio Nacional de Turismo (Sernatur) pueda desarrollar funciones de fiscalización y visitas de inspección, para verificar el cumplimiento de la normativa correspondiente, vinculada a la seguridad, salubridad y publicidad, entre otras que pesan sobre el prestador (artículo 45). Esta ley fue complementada por el Decreto Supremo 222 de 2010 del Ministerio de Economía, que contiene el reglamento para aplicación del sistema de clasificación, calidad y seguridad de los prestadores de servicios turísticos.

En cuarto lugar, el inversionista y prestador de este tipo de servicios debe someter su actuar a la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, que incluyó expresamente a

los actos o contratos en que el proveedor se obliga a suministrar al consumidor o usuario el uso o goce de un inmueble por períodos determinados, continuos o discontinuos, no superiores a tres meses, siempre que lo sean amoblados y para fines de descanso o turismo (artículo 2, letra c).

Esto significa que debe respetar los derechos que consagra la ley para sus pasajeros y cumplir con las obligaciones que esta norma le impone.

Finalmente, el inversionista debe tener presente que para desarrollar esta actividad debe cumplir con el Decreto Ley 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales (pago de patentes, entre otros); el Decreto Supremo 194 de 1978 del Ministerio de Salud, que contiene el

Reglamento de Hoteles y Establecimientos similares; el Decreto Supremo 148 de 2003 del Ministerio de Salud, que contiene el Reglamento Sanitario sobre manejo de residuos peligrosos; y el Código del Trabajo.

#### **4. CONCLUSIONES**

Los arrendamientos de viviendas por días u horas que se ofrecen en portales digitales generan frecuentemente externalidades negativas tanto para la ciudad como para los vecinos del condominio donde estas se ubican. Estos problemas también afectan al inversionista-arrendador, pues se ve expuesto al pago de multas, indemnizaciones y a solventar los costos vinculados a la reparación de los daños que pueda sufrir su inmueble.

Estas externalidades se minimizan bastante si el edificio se diseña o piensa desde el comienzo para albergar pasajeros o residentes por breves períodos de tiempo, pues ello permite generar las condiciones necesarias para que estos disfruten su estadía y para que los inversionistas logren maximizar sus ingresos derivados del cobro de la renta, manteniendo una alta plusvalía de sus inmuebles.

Finalmente, el inversionista debe tener presente que arrendar viviendas por días u horas es una actividad comercial que le exige cumplir con una serie de normas legales y requisitos para desarrollar su negocio. Solo así esta actividad podrá desarrollarse en armonía sin afectar el quehacer diario de las personas que habitan su entorno. ■

---

## BIBLIOGRAFÍA

- Amunátegui Perelló, Carlos. «Arrendamiento de apartamentos turísticos por internet». *Revista de Derecho* (Universidad Católica del Norte) 26, n.º 17 (2019). doi: <https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-2019-0017>
- Crespi-Vallbona, Montserrat y Óscar Mascarilla-Miró. «La transformación y gentrificación turística del espacio urbano: El caso de La Barceloneta (Barcelona)». *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales* 44, n.º 133 (2018): 165-184. doi: <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>
- Espinar Cortés, Estefanía. «Gentrificación y turistificación». Memoria del trabajo de fin de grado, Facultad de Turismo, Universidad de las Islas Baleares, 2017-2018. [https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/148082/Espinar\\_Cortes\\_Estefania.pdf](https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/148082/Espinar_Cortes_Estefania.pdf)
- González Castillo, Joel. «El arrendamiento de inmuebles mediante plataformas digitales: Un caso eventual de competencia desleal y abuso de la libertad de empresa y del derecho de propiedad de los oferentes de dichos inmuebles». *Revista Chilena de Derecho* 49, n.º 1 (2022): 55-82. doi: <https://doi.org/10.7764/R.491.3>