REVISTA CHILENA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
SEPTIEMBRE 2025 • E-ISSN 0719-2150 • VOL. 16 • NO 1. PÁGS. 1-35
RECIBIDO 10/05/2025 – APROBADO 23/07/2025 – PUBLICACIÓN 01/09/2025
https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de unidades pertenecientes a edificios multifamily

Legal regime applicable to the leasing of units in multifamily buildings

Macarena Díaz de Valdés Haase
maria.diazdevaldes@unab.cl
Universidad Andrés Bello, Santiago, Chile

RESUMEN El presente trabajo tiene como objetivo determinar el régimen jurídico aplicable a la relación existente entre el propietario de edificio y los arrendatarios de las unidades que lo componen, así como la forma en la que sus diversas normas interactúan. Este análisis permite, a su vez, identificar los remedios jurídicos disponibles para este tipo de arrendatario. Para ello, en primer lugar, la investigación describe la figura (1.) destacando, por una parte, sus características esenciales (1.1.) y, por otra, la nota distintiva del contrato de arrendamiento (1.2.). En segundo lugar, se analiza la normativa aplicable (2.); en este sentido, se examina en particular la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (2.1.), la Ley de Protección de los Derechos de los Consumidores (2.2.) y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (2.3). Se concluye que, entre el propietario de un edificio *multifamily* y los arrendatarios de las unidades que lo componen, existe una relación de consumo a la que resulta aplicable la Ley de protección al consumidor en todo aquello que no se refiera al contrato de arrendamiento, en especial, cláusulas abusivas, publicidad engañosa y calidad y seguridad de los servicios complementarios. Asimismo, en supuestos de daños provenientes de fallas o defectos constructivos resulta aplicable la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Este trabajo está sujeto a una licencia de Atribución-NoComercial 4.0 Internacional (CC BY-NC 4.0).

PALABRAS CLAVES Arrendamiento; built to rent; edificios *multifamily*; *multifamily housing*; *prestación de servicios*.

ABSTRACT This work seeks to establish the legal framework applicable to the relationship between the building owner and the tenants of the units within it, as well as the way in which various legal provisions interact. This, in turn, will shed light on the remedies available to this type of tenant. To that end, the research first describes the legal figure (1.), highlighting, on the one hand, its essential characteristics (1.1), and on the other, the distinctive features of the lease agreement (1.2). Secondly, the applicable legal regulations are analyzed (2.). In this regard, the Urban Property Lease Law (2.1), the Consumer Protection Law (2.2), and the General Law on Urban Development and Construction (2.3) are examined. It is concluded that there exists a consumer relationship between the owner of a multifamily building and the tenants of its units, making the Consumer Protection Law applicable in all matters not directly related to the lease agreement itself—particularly in relation to abusive clauses, misleading advertising, and the quality and safety of ancillary services. Likewise, in cases of damage resulting from construction flaws or defects, the General Law on Urban Development and Construction is applicable.

KEYWORDS Built to rent; leasing; multifamily buildings, multifamily housing; provision of services.

Introducción

En Chile, el arriendo ha experimentado un aumento sostenido sobre todo en la última década, reduciéndose a contrario sensu la opción de la casa propia. Esta tendencia es aún más notoria en Santiago[1].

En este contexto, el objeto de estudio de esta investigación son los denominados *multifamily housing, Built To Rent*, edificios de renta residencial o simplemente *multifamily*. Estos constituyen un modelo de negocio inmobiliario que nació en Estados Unidos en la década de los 40[2] y que en Chile ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años debido, principalmente, al alto precio de las viviendas y el alza sostenido de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, el influjo masivo de inmigrantes a Chile, la reducción de personas por hogar y la creciente relevancia

1. GIL *et al.* (2024) p. 159.

2. BUSTAMANTE y SERRANO (2023) p. 46.

SIMIAN (2020) p. 7; VERGARA *et al.* (2021) p. 15; GIL *et al.* (2024) p. 163. En efecto, ya el 2023 la demanda por arriendo aumentó en un 75%; lo que quiere decir que el año pasado tres de cada cua

del emplazamiento y la conectividad de la vivienda[3].

En el cuarto trimestre del 2024, se registraron 46,773 departamentos destinados a la renta residencial, distribuidos en 196 edificios ubicados en 18 comunas del Gran Santiago[4] y se espera que para el 2026 se incorporen al mercado más de 21 mil unidades[5] en 70 nuevos edificios *multifamily*, lo que representa un aumento del 53,8% en el stock total del mercado[6]. Así, los *multifamily* han llegado a ser uno de los activos preferidos por los inversionistas gracias a su resiliencia, su comportamiento anticíclico, las dificultades que tuvieron otras áreas de la renta inmobiliaria durante la crisis sanitaria del 2019 debido a la pandemia por Covid-19; y por su relevante aporte en la diversificación de los portafolios de renta inmobiliaria que hasta hace una década estaban concentrados principalmente en oficinas[7].

Se afirma que los edificios de renta residencial surgieron para atender las necesidades de los segmentos medios y bajos afectados por el déficit habitacional[8]. Coherente con ello, se observa que la mayor participación de estos proyectos se encuentra en Santiago Centro con 32,19%, Estación Central 10,95% e Independencia 10,67%. Estas tres comunas concentran el 53,81% de las unidades totales. A continuación, las comunas de La Florida, Ñuñoa, San Miguel y La Cisterna que concentran el 32,26% de las unidades[9].

En términos simples, esta figura alude a aquellos edificios de viviendas destinados exclusivamente a la renta residencial y cuya propiedad pertenece a un solo dueño. Específicamente, se trata de edificios que no componen un condominio, sino de una única propiedad que arrienda la totalidad de sus unidades destinados exclusivamente

---

tro personas optaban por arrendar un inmueble y solo una tenía intención de adquirirlo. El diario inmobiliario de 21 de diciembre de 2023.

4. BDO – Reporte 44 (2025) p. 3. De estas 22.310 unidades pertenecen al mix 1D-1B con una superficie promedio de 35 m2; 17.261 al mix 2D-1B y 2D-2B con una superficie promedio de 44,2 m2 y 56,1 m2 respectivamente; 5.378 unidades pertenecen al mix Estudio de 26,7 m^2 promedio y 1.824 al mix 3D y una superficie promedio ponderada de 62,8 m^2.

5. Ley N°21442, de 2022. Ver artículo 2 de la Ley de Copropiedad inmobiliaria define que Unidades como "los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo". Así, en términos jurídicos, el edificio multifamily no se compone de *unidades* toda vez que no es posible constituir por sobre ellos dominio exclusivo. No obstante, dado el uso frecuente de este concepto para referirse también a las viviendas o departamentos pertenecientes a un edificio multifamily, en este trabajo se hablará, indistintamente de departamentos o unidades. Cuando se quiera hacer referencia al término jurídico se indicará expresamente.

6. GARAFULICH (2024).

7. CBRE Chile – Reporte Multifamily 2022-2023 (2023) p. 16; MAFFIOLETTI y FUENTES (2025) p. 10.

8. SOTO (2024).

9. BDO – Reporte 44 (2025) p. 6.

10. CORTÉS (2022) p. 299.

a la renta residencial[10].

La elección de estas nuevas soluciones habitacionales se explica, en primer lugar, porque, junto con el arriendo, se ofrece una serie de servicios complementarios vinculados a los atributos inmobiliarios o *amenities* del proyecto que lo distinguen del típico inmueble entregado en arriendo por un inversionista hormiga y, en segundo lugar, porque su administración es centralizada y profesionalizada, lo que supone una adecuada mantención de los diferentes atributos inmobiliarios y una gestión eficiente de los servicios que se prestan permanentemente.

En atención a lo expuesto, es posible afirmar que, si bien se ha dicho que el modelo antecesor a los edificios *multifamily* son las denominadas "torres de arrendatarios" que surgen a causa de la compra fragmentada por sujetos inversores[11] [12], lo cierto es que lo único que identifica a ambas figuras es que sus unidades están habitadas por arrendatarios (aunque no necesariamente su totalidad tratándose de las torres de arrendatarios). Con todo, en ningún caso se afirma que, por el hecho de contratar con un inversionista hormiga, el arrendatario de una unidad perteneciente a una de estas torres se encuentra en una posición más favorable que la del arrendatario de una unidad *multifamily*. Lo que ocurre es que la vulnerabilidad a la que están expuestos ambos arrendatarios descansa en causas diferentes y, en consecuencia, la respuesta que se requiere del ordenamiento jurídico es distinta. Tratándose de una mega torre dicha vulnerabilidad nace a partir de la precariedad económica y social en la que se encuentran y de la imposibilidad de optar por otras alternativas de vivienda. Se trata de un fenómeno relacionado con lo que se denomina "investification"; es decir, "un proceso de aumento desproporcionado de compra de vivienda destinada a la inversión en arriendo en el mercado privado por parte de «hogares inversionistas»"[13] al que se suma una falta de regulación que finalmente se traduce en el hacinamiento de los residentes y el colapso de los servicios. Aquel, entonces, escapa del objeto de este trabajo.

En cambio, como se verá, la vulnerabilidad del arrendatario de una unidad de un edificio *multifamily* emana, principalmente, de las propias características de la relación contractual. El arrendatario no negocia directamente con su arrendador (empresario dueño de la totalidad del edificio que se dedica profesionalmente al arriendo de unidades de uso habitacional) como ocurre cuando este es un pequeño inversionista. Por el contrario, la relación es sumamente distante. De hecho, lo más probable es que los arrendatarios jamás tengan algún contacto personal con este diluyéndose la posibilidad de llegar a acuerdos fuera del contrato como ocurre en otros tipos de

11. LINK *et al.* (2019) p. 104.

12. En la comuna de Santiago, estas torres fueron denominadas "guetos verticales".

13. MARÍN (2023) p. 251.

relaciones entre arrendatarios y propietarios. Los arrendatarios, entonces, deberán manifestar cualquier inquietud a través del operador del edificio[14]. En opinión de esta autora, el carácter del arrendador deja en evidencia una inmensa desigualdad en el poder negociador de ambas partes abriendo la posibilidad de aplicar en ciertos ámbitos del contrato la normativa del consumo. En este sentido, cabe destacar que, pese al crecimiento exponencial de este modelo de negocio, los *multifamily* no cuentan con una regulación específica en el ordenamiento jurídico chileno y, en consecuencia, no existe claridad acerca de las reglas que son procedentes en un determinado caso y de los remedios o mecanismos de tutela que se encuentran a disposición de este tipo de arrendatarios.

En este contexto, el objetivo del presente trabajo es determinar el régimen jurídico aplicable a la relación existente entre el propietario de edificio y los arrendatarios de las unidades que lo componen, y la forma en la que sus diversas normas interactúan. Lo anterior, a su vez, dará luces sobre los remedios con que cuenta este tipo de arrendatario. Se sostiene que, dependiendo del caso, son diversos los cuerpos normativos que pueden resultar aplicables a los conflictos relacionados con los edificios *multifamily*. De esta manera, se afirma que tendrá aplicación la Ley N°18.101[15] sobre arrendamiento de predios urbanos (LAPU) en todo aquello que se relacione con el contrato de arrendamiento celebrado; asimismo, será aplicable la Ley N°19.496[16] que establece normas para la protección de los derechos de los consumidores (LPDC) en todas las materias que no se encuentren reguladas en la normativa anterior; quiénes también podrán ampararse en el DFL N°458 que consagra la Ley General de Urbanismo y Construcciones[17] de existir daños provenientes de fallas o defectos constructivos (LGUC).

En el desarrollo de este estudio, en primer lugar, se describe la figura de los *multifamily* tomando en consideración sus elementos distintivos y la forma de contratación; en segundo lugar, se determinan las normas que deben aplicarse en cada uno de los supuestos que se indican y, de esta forma, los mecanismos de tutela con que cuentan los arrendatarios de dichas unidades. En este sentido, se analizan, particularmente, las leyes N°18.101[18] y 19.496[19]; y el DFL N°458[20] de acuerdo a lo señalado

14. MARÍN (2023) pp. 253 y 254.
15. Ley N°18.101, de 1982.
16. Ley N°19.496, de 1997.
17. DFL N°458, de 1976.
18. Ley N°18.101, de 1982.
19. Ley N°19.496, de 1997.
20. DFL N°458, de 1976.

anteriormente. Finalmente, se presentan las principales conclusiones del trabajo.

Cabe destacar que el presente trabajo se restringe a la concreción del estatuto regulatorio de los edificios multifamily en Chile. En cuanto a la metodología, se empleó, principalmente, el método dogmático para delimitar el ámbito de aplicación de la LPDC y la LAPU a los diferentes aspectos relacionados con un edificio de renta residencial, dar a conocer los desafíos que plantea este modelo de negocio en el plano jurídico y formular propuestas de sistematización coherentes con la protección del arrendatario que contrata con una empresa dueña del edificio. La investigación no contempla el análisis de jurisprudencia, ya que hasta la fecha de su entrega no se han presentado litigios sobre estas materias.

1. Descripción de los *multifamily*

Como se esbozó, en esta parte del trabajo, se definen las características esenciales de un edificio *multifamily* o de renta residencial y que son, precisamente, las que motivan a quienes buscan arrendar una vivienda a optar por esta solución habitacional diferenciándolo de un arriendo tradicional. En segundo lugar, se estudia la naturaleza de los contratos celebrados entre el dueño del edificio y los arrendatarios de las diferentes unidades que lo componen; carácter que, en atención a las particularidades de los *multifamily*, no se presenta en un contrato de arrendamiento tradicional celebrado con un inversionista hormiga.

1.1. Características esenciales de un edificio *multifamily* o de renta residencial

Existen tres características clave que distinguen a los edificios *multifamily*. La primera, como se esbozó, es que la propiedad del edificio pertenece a una sola persona y más precisamente, cuya propiedad pertenece, al menos en un 70 %, a un solo dueño[21]. La segunda, dice relación con la existencia de determinados atributos inmobiliarios o *amenities* y la prestación de servicios adicionales o complementarios vinculados con el giro que son ofrecidos a los arrendatarios de las diferentes unidades por el propio dueño del inmueble. La tercera, se refiere al sistema de administración utilizado en este tipo de proyectos habitacionales, pues la administración de los edificios *multifamily* destaca por ser centralizada y profesionalizada. A continuación, se profundiza en cada una de ellas.

Como se indicó la primera característica de los edificios *multifamily* es que la propiedad del inmueble está radicada en una sola persona. Dada la entidad del negocio, no cualquiera llega a ser dueño de un edificio *multifamily*. Su propietario contrasta con el típico pequeño inversionista o inversionista hormiga. Por el contrario, aquellos suelen ser: a) inversionistas institucionales, particularmente, Administradoras Gene-

21. BUSTAMANTE y SERRANO (2023) p. 46.

22. RODRIGUEZ (2023).

rales de Fondos (AGF) que operan mediante fondos de inversión[22], fondos de pensiones y compañías de seguros; b) desarrolladoras de proyectos de viviendas que optan por arrendar las diferentes unidades en vez de venderlas, manteniendo el inmueble como activo o bien, venderlo completo a otra entidad y; c) municipalidades y otros actores de la sociedad civil con proyectos de vivienda en arriendo con foco en familias que no pueden acceder a vivienda en el mercado formal. Así, desde el 2017 es posible el desarrollo de proyectos de carácter públicos. La Municipalidad de Recoleta es uno de los actores más relevantes; ésta desarrolló su primer proyecto llamado Justicia Social I, con 38 departamentos para familias de sectores vulnerables, inaugurado el 2020[23].

La segunda característica consiste en que, junto con el arriendo –que, como es sabido tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa determinada por un tiempo limitado[24] –, se ofrece una serie de servicios complementarios que transforman las viviendas en un activo de inversión profesional[25]. Tales servicios, por regla general, están asociados a ciertos atributos inmobiliarios o *amenities*; –es decir, determinadas "características del producto inmobiliario que son capaces de generar una diferenciación en la vivienda, contribuyendo a su construcción de valor"– ubicados en los espacios comunitarios. Por ejemplo, salón multiuso, salón de juegos, área de *coworking*, gimnasio, todos completamente equipados, quinchos, lavandería y piscina[26]. En atención a estas características, se afirma que los *multifamily* "consisten –básicamente– en la puesta en arriendo de edificios completos, en los que se ofrece a los arrendatarios diversos servicios aparte del meramente habitacional, lo que lo convierte en un atractivo oferente en el mercado de arrendamiento"[27]. En términos aún más simples, se puede definir a los *multifamily* como una figura que combina el arrendamiento de un inmueble con la prestación de servicios.

Coherente con lo señalado, la publicidad de este tipo de proyectos suele destacar su carácter innovador, sus mayores niveles de confort y la calidad y eficiencia de los diferentes espacios y servicios a disposición de los arrendatarios. De hecho, en ocasiones, sus diferentes atributos inmobiliarios son comparados con los de un hotel. En esta línea, se afirma que, con los *multifamily*, se pretende crear "comunidades con sentido de pertenencia"; y, justamente para ello, la experiencia del arrendatario en el uso de los servicios es vital. Lo anterior exige, en consecuencia, entregar una solu-

23. MAFFIOLETTI y FUENTES (2025) pp. 10 y 11.

24. CORNEJO (2021) p. 42.

25. SEPÚLVEDA (2018) p. 90.

26. ENCINAS *et al.* (2019) p. 112.

27. BUSTAMANTE Y SERRANO (2023) p. 53.

ción arquitectónica adecuada, tanto en el exterior (emplazamiento, fachada, terrazas y jardines) como en el interiorismo de modo que tome en consideración, entre otras cosas, el alto flujo de personas que usan las diferentes áreas comunes y la rotación de arrendatarios"[28].

Cabe mencionar que, entre los atributos inmobiliarios o *amenities* de los edificios *multifamily*, resalta su ubicación ya que este tipo de proyectos suele construirse estratégicamente en lugares céntricos, conectados con las redes de transporte público y con buen acceso a servicios básicos. En efecto, la mayoría de ellos se encuentra a una distancia menor o igual a 500 metros de una estación de metro[29]. El público objetivo al que se dirige este tipo de proyectos le otorga especial relevancia al emplazamiento y la conectividad del inmueble, cuestión que ha sido advertida por los desarrolladores de edificios *multifamily*. Así, muchas personas que buscan un inmueble para arrendar valoran más vivir cerca de espacios de ocio y esparcimiento, de sus lugares de trabajo, medios de transporte y de otros sectores de interés[30]. En definitiva, se sostiene que todas las características descritas son percibidas por los arrendatarios de las diferentes unidades como una mejora en su calidad de vida[31].

El tercer rasgo distintivo de los *multifamily* se vincula con su administración dado que, como se adelantó, se utiliza un modelo de gestión centralizado y estandarizado[32]. Se afirma que esta forma de administrar el edificio supone una adecuada mantención de los diferentes atributos o *amenities* y; permite, además, gestionar de manera eficiente los servicios complementarios, entregar soluciones óptimas a los inconvenientes que puedan surgir en relación con el departamento y, al final del día, estabilizar el gasto común. En relación con esta última característica, es posible identificar a otro actor relevante en este mercado: la operadora del edificio, es decir, la empresa encargada de la administración del edificio[33].

En esta línea, la planificación del mantenimiento de los inmuebles no se ha abordado de una manera sistemática lo que explica que, habitualmente, los edificios envejezcan en malas condiciones, lo que se traduce, entre otras cosas, en una deficiente calidad de servicio y un bajo rendimiento energético. Se señala, además, que, independiente de las limitaciones presupuestarias que pueden existir, los administradores habitualmente carecen de conocimientos sobre el ciclo de vida útil de los diferentes

28. SEPÚLVEDA (2018) p. 90; SIMIAN (2020) p. 31.
29. COLLIERS (2023) p. 2.
30. CASTRO (2020) p. 7.
31. SEPÚLVEDA (2018) p. 85.
32. ROLNIK *et al.* (2021) p. 26.
33. MAFFIOLETTI y FUENTES (2025) pp. 11 y 12.
34. FARAHANI *et al.* (2019) p. 139.

componentes del edificio y los costos asociados a su mantención y reparación[34]. Así, la creciente demanda de vivienda en arriendo hace necesario hacer frente a esta situación y, es eso, justamente, lo que se persigue en los edificios *multifamily* mediante este tipo de administración. Desde otra perspectiva, el mantenimiento del inmueble gestionado por el único propietario elimina la necesidad de lidiar con el comité de administración o de convocar a una asamblea de copropietarios[35]. Lo anterior suele ser presentado al momento de publicitar el proyecto como un elemento diferenciador de la típica unidad que es ofrecida para su arriendo por un inversionista hormiga, pues implica un ahorro de tiempo y dinero para el arrendatario. Esta forma de administración también beneficia al inversionista, pues la mantención del edificio en óptimas condiciones y su buen funcionamiento le servirá para fidelizar a sus arrendatarios actuales y atraer nuevos[36].

En síntesis, los *multifamily* pueden definirse como aquellos edificios que pertenecen a un solo dueño quien entrega en arriendo cada una de las unidades que los conforman. Habitar estos inmuebles resulta atractivo, en primer lugar, porque cuentan con diferentes atributos inmobiliarios y servicios complementarios que lo distinguen de un inmueble perteneciente a un edificio tradicional en donde una de sus unidades es puesta en arriendo por un inversionista hormiga y, en segundo lugar, porque su administración es centralizada y profesionalizada lo que supone una adecuada mantención de los diferentes atributos o *amenities* y una gestión eficiente de los servicios complementarios que se prestan permanentemente.

1.2. Nota distintiva del contrato de arrendamiento celebrado entre el dueño del edificio *multifamily* y cada uno de los arrendatarios

Desde la perspectiva del contrato de arrendamiento, es posible destacar que este es redactado unilateralmente por el propietario del edificio (arrendador). Este es celebrado en masa con los arrendatarios de las distintas unidades que componen el edificio, y es el propietario de este (arrendador) quien redacta cada una de sus cláusulas. Así, en esta primera aproximación, es posible afirmar que se trata de un contrato de adhesión de conformidad con el artículo 1 N°6 de la LPDC[37] que lo define como: "aquel cuyas cláusulas han sido propuestas unilateralmente por el proveedor sin que

35. GARAFULICH (2024).

36. SEPÚLVEDA (2018) p. 149.

37. Ley N° 19.946, de 1997.

el consumidor, para celebrarlo, pueda alterar su contenido".

Aparte de la definición legal, existen diversas concepciones que entrega la doctrina acerca de lo que debe entenderse por contrato de adhesión, las cuales se diferencian unas de otras en mayor o menor grado[38]. En general, todas ellas aluden a un contrato cuyo contenido más que propuesto (como indica la norma en comento), es impuesto por una de las partes y es aceptado lisa y llanamente por la otra, sin que exista la posibilidad de negociar sus cláusulas. Así, de acuerdo con LÓPEZ SANTA MARÍA, el contrato de adhesión es aquel cuyas cláusulas son redactadas por una de las partes del contrato, limitándose la otra a aceptarlas en bloque, adhiriendo a ellas[39]. Para ALESSANDRI, es aquel que se forma sin discusión previa, mediante la aceptación lisa y llana que una de las partes hace de las condiciones señaladas por la otra[40]. TAPIA y VALDIVIA sostienen que "es una modalidad de la formación del consentimiento, en que una de las partes ofrece e impone los términos del contrato a la otra, de tal modo que esta última se limita a aceptarlos o rechazarlos íntegramente sin poder alterar su contenido, excluyéndose de esta forma su negociación"[41].

Sin embargo, es preciso señalar que, en determinados casos, aquellas cláusulas podrían ser objeto de modificaciones a solicitud del adherente. En este sentido, se debe recordar que el contenido de los contratos de adhesión está compuesto por las llamadas condiciones generales de contratación o cláusulas generales y por las cláusulas particulares. Las primeras integran la oferta del proveedor y, por regla general, contienen los aspectos esenciales, de la naturaleza y accidentales del contrato. Las segundas, en cambio, tienen por objeto determinar elementos específicos de la relación contractual[42]. A partir de lo expuesto, se afirma que el verdadero rasgo decisivo de los contratos de adhesión radica en la clara asimetría entre los contratantes y, en consecuencia, el desequilibrio existente en el poder negociador de ambos[43].

Dicho desequilibrio es evidente en la relación contractual entre el dueño del edificio *multifamily* y los arrendatarios.

Con todo, es importante mencionar que incluso en los arrendamientos ordinarios (celebrados con inversionistas hormiga) se ha hecho presente la marcada asimetría entre las partes. En este contexto, se han identificado prácticas habituales que podrían resultar abusivas para el arrendatario. Estas consisten, generalmente, en la incorporación de cláusulas contractuales en el contrato de arrendamiento, tales como

38. DE LA MAZA (2003) p. 111.
39. LÓPEZ (2010) p. 118.
40. ALESSANDRI (2009) p. 40.
41. TAPIA y VALDIVIA (2014) p. 24.
42. TAPIA y VALDIVIA (2014) p. 25.
43. LÓPEZ (2010) pp. 119 y 120.

"el cobro de garantía, el pago de la comisión de corretaje por parte de deudor, el cobro del canon de arrendamiento en UF más reajustes adicionales e inclusive requerimientos abiertamente discriminatorios que sobrepasan la finalidad de verificar la solvencia de arrendatario"[44]. Como fundamento, se ha señalado que dichas cláusulas infringen las normas contenidas en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por Chile. Así, por ejemplo, las Observación General N°8 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se refiere expresamente a los gastos soportables estableciendo que, "De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres".

En este sentido, el 13 de junio de 2023 se presentó el proyecto de ley contenido en boletín 16.019-14[45] que pretende modificar la LAPU[46] con el fin de regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto que regule la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador de bienes raíces urbanos conocida como "Mes de Garantía", y prohíbe el cobro de las rentas en Unidades de Fomento (UF) y otros cobros abusivos. Sin embargo, el proyecto de ley se encuentra en el primer trámite constitucional[47]. Respecto de la fijación del canon de arrendamiento en UF, el proyecto explica que el objetivo de la UF es mantener actualizadas a lo largo del tiempo los ahorros, créditos, inversiones, préstamos, contratos y otras operaciones sobre la base de la inflación. En este sentido, destaca que, actualmente, es habitual que dicho canon se encuentre determinado en UF, por lo que "el arrendatario puede verse obligado a pagar un doble reajuste: mensualmente y de forma progresiva, mediante el cálculo de la UF y periódicamente, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato". Agrega que, el cobro en UF no solo resulta injusto, sino que también significa un doble aumento de precio considerando el pago de intereses, en un lado, y el reajuste del monto anual, por el otro, además del aumento de valor de la UF"[48].

Respecto de la garantía, el proyecto pretende que esta siempre deba ser en dinero y no pueda exceder el valor equivalente a un mes de renta de modo que este no signifique un enriquecimiento injustificado del propietario que retiene dicho monto con el pretexto de realizar reparaciones[49]. En cuanto a la comisión de corretaje, persigue que, en caso de existir, el pago por los servicios sea siempre de cargo del arrendador cuando hayan sido contratados exclusivamente por este ya que muchas veces, la firma

44. CALAHORRANO (2024) p. 32.
45. Boletín N°16.019-14, de 2023.
46. Ley N°18.101, de 1982.
47. Boletín N°16.019-14, de 2023.
48. Boletín 16.019-14, de 2023.
49. Boletín 16.019-14, de 2023.
50. Boletín 16.019-14, de 2023.

se condiciona a que el arrendatario pague una parte de los servicios[50].

Así, si en los típicos contratos de arrendamiento resulta posible identificar cláusulas que pueden resultar abusivas en perjuicio de los arrendatarios, es razonable pensar que el riesgo de que se incorporen cláusulas de este tipo en los contratos de arrendamiento de unidades de edificios *multifamily* es aún mayor dada la marcada desigualdad que existe en el poder de negociación de las partes contratantes.

2. Normativa aplicable a los edificios *multifamily*. Mecanismos de tutela con que cuenta el arrendatario

La falta de regulación específica de este modelo de negocio conocido como *multifamily* genera incertidumbre acerca de las normas aplicables en las diversas hipótesis de disconformidad o incumplimiento por parte del propietario (arrendador), así como frente a los eventuales conflictos de vecindad. Ante esta incertidumbre, cabe preguntarse cuál es la normativa a la que deben sujetarse los *multifamily* y, en consecuencia, cuáles son los remedios o mecanismos de tutela con que cuentan los arrendatarios de este tipo de unidades en los distintos supuestos que pueden presentarse.

2.1. Ley N°18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos

La legislación que regula los arrendamientos de predios urbanos, destinados o no a la vivienda, se compone de un régimen especial[51], y de un estatuto supletorio, contenido en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil (CC). Estas normas son aplicables en todo aquello no regulado por el estatuto especial.

Si bien la Ley N°18.101 no constituye un estatuto especial para el arrendamiento de vivienda, puede afirmarse que, por las exclusiones que contiene el artículo 2, su principal espacio de aplicación es precisamente el arrendamiento de vivienda. Esto, porque los supuestos excluidos (vivienda temporal, hoteles, inmuebles fiscales, estacionamientos, viviendas regidas por la Ley N°19.281[52] sobre arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa) corresponden a inmuebles que no son habitados de manera permanente, sino que son usados con otros objetivos de orden temporal o tienen una regulación diferente en atención a sus características particulares. En un mismo sentido, la ley se hace aplicable a casos de arrendamiento de inmuebles ubicados fuera del radio urbano cuando la superficie es inferior a una hectárea y posea además una vivienda, permitiendo entonces entender que su destino es el habitacio-

51. Ley N°18.101, de 1982.

52. Ley N°19.281, de 1993.

nal y no desarrollar una actividad agrícola, dada su cabida.

Las últimas modificaciones que se han introducido a la Ley N°18.101[53] permiten identificar un cierto tránsito hacia la adopción de principios de protección de la posición jurídica y de los intereses que cada una de las partes mantiene en dicho contrato, con un claro foco en las situaciones en que el inmueble es destinado, en los hechos, a la vivienda del arrendatario.

Las disposiciones contenidas en la Ley N°18.101[54] evidentemente son aplicables a la relación que existe entre el dueño del edificio *multifamily* y cada uno de los arrendatarios, pues se trata de inmuebles ubicados dentro del área urbana (artículo 1°) que se arriendan por temporadas superiores a tres meses y que, pese a las similitudes que pueda existir en relación con los atributos y servicios ofrecidos, no constituyen hoteles[55].

La última modificación de esta normativa fue la incorporada por la Ley N°21.461[56] —conocida como "Ley devuélveme mi casa"— cuya finalidad fue la de mejorar la situación del arrendador frente a un arrendatario que se niega a restituir el inmueble o pagar la renta. En esencia, dicha ley buscó equilibrar la relación entre arrendadores y arrendatarios, otorgándole a los primeros determinadas herramientas para proteger sus derechos. Cabe destacar que la intención de otorgar una mayor protección al arrendador no es nueva. En este sentido, la reforma anterior –introducida por la Ley N°19.866[57]– también tuvo por objeto tutelar al arrendador frente a un arrendatario "que vive en el inmueble del arrendador por períodos extensos sin pagar la renta, dejando en no pocas veces las casas deterioradas o destruidas, así como las cuentas impagas. Todo ello amparado por los procedimientos judiciales y los amplios plazos de desahucio y de restitución de los inmuebles arrendados"[58].

Concretamente, la Ley N°21.461[59] vino a establecer, en primer lugar, una medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y, en segundo lugar, un procedimiento monitorio de cobro de rentas. De acuerdo con la respectiva Moción parlamentaria, si bien la Ley N°18.101[60], fue concebida originalmente para proteger a la parte más débil en la relación contractual; es decir, al arrendatario, aquella fue mutando con el tiempo, de tal forma, que era el arrendador quien se encontraba ahora en

53. Ley N°18.101, de 1982.

54. Ley N°18.101, de 1982.

55. Ley N°18.101, de 1982. Ver artículos 2 N°s 3 y 4.

56. Ley N°21.461, de 2022.

57. Ley N°19.866, de 2003.

58. ROSENDE (2003) p. 127.

59. Ley N°21.461, de 2022.

60. Ley N°18.101, de 1982.

61. Historia de la Ley N°21.461 (2022).

una situación de desventaja frente al arrendatario[61].

Como se puede apreciar, este paradigma tuvo en mente el caso del dueño de una vivienda al que se le adeudan meses de arriendo y, a los que se sumaría el tiempo que tarda el respectivo procedimiento judicial en contra del arrendatario, significándole así, la pérdida de las rentas correspondientes a todo ese periodo y, de contar con un crédito hipotecario, la posibilidad de perder su inmueble. Por lo tanto, el paradigma que inspiró este proyecto es aquel sujeto perteneciente a la clase media que cuenta con una segunda vivienda y paga sus dividendos a través del cobro del arriendo, vive de este ingreso o, tratándose de un adulto mayor, complementa su pensión; es decir, el inversionista hormiga de estrato medio que adquiere otra vivienda y la entrega en arriendo para mejorar su calidad de vida y la de su familia, pero que no cuenta con mecanismos eficientes frente al incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta, a la negativa de restituir el inmueble e incluso a la destrucción total o parcial de la propiedad[62].

Se advierte, entonces, que el sujeto que constituye el modelo que motivó el mencionado proyecto de ley dista de aquel empresario o desarrollador de proyectos inmobiliarios que adquiere la totalidad de uno o más edificios con el objeto de arrendar sus unidades. Esto fue comprendido por uno de los diputados en ejercicio durante la discusión del proyecto de ley que buscaba incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles en juicios de precario y terminación de arrendamiento y de comodato[63]. Si bien estuvo por aprobar el proyecto, sostuvo que existían grandes empresas con mucho poder que desarrollan el negocio de los *multifamily*, las cuales "se verían beneficiadas con estos procedimientos exprés y en treinta días podrían tener en la calle a sus ocupantes, a sus arrendatarios, a sus clientes simplemente porque atraviesan problemas económicos". A continuación, agregó que "cuando uno se enfrenta a las grandes inmobiliarias, el derecho humano que tienen todos los chilenos a una vivienda digna se ve amenazado". Por ello, sostuvo que la iniciativa debía mejorarse por el Ejecutivo a través de un veto presidencial que corrigiera este aspecto[64].

Finalmente, el Título III de la LAPU regula la competencia y el procedimiento. Así, su artículo 7 dispone que las normas contenidas en dicho título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley; es decir, a los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea. Se aplicarán en especial (y a lo que interesa al arrendatario en cuanto sujeto activo de la acción), a los

62. Historia de la Ley N°21.461 (2022).

63. Boletín N°12.809-07, de 2019.

64. Boletín N°12.809-07, de 2019.

https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

juicios sobre indemnización de perjuicios (artículo 7 N°5) y a "otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos" (artículo 7 N°6). En consecuencia, no se trata de una enumeración taxativa de materias ya que, el numeral 6° del artículo 7, contiene una cláusula abierta que abarca juicios distintos de los mencionados en los numerales anteriores que se refieran a las demás cuestiones que surjan con ocasión del contrato de arrendamiento. De este modo, el arrendatario podría utilizar este procedimiento especial, por ejemplo, fundado en el incumplimiento del arrendador de la obligación de librarlo de embarazos en el goce de la cosa, de mantener el inmueble en condiciones de ser utilizado –ambos en virtud del artículo 1924 del Código Civil[65], en el incumplimiento de realizar las reparaciones necesarias (artículo 1927 del CC) o en la negativa de restituir la garantía.

Así las cosas, la existencia de dicha cláusula abierta se opone, al menos en principio, a la posibilidad de aplicar otra normativa como es la contenida en la LPDC.

2.2. Eventual aplicabilidad de la LPDC

El hecho de que el contrato de arrendamiento de las diferentes unidades no se celebre con inversionistas hormigas sino con grandes empresas; que estas, con ocasión del contrato de arrendamiento, ofrezcan "servicios de hotelería" o "servicios profesionales adicionales" y que el edificio se someta a una administración centralizada y profesionalizada capaz de gestionar adecuadamente dichos servicios y atributos, hace aproximar el clásico contrato de arrendamiento al ámbito de las relaciones de consumo. En consecuencia, al menos en un primer acercamiento, las particularidades del contrato permiten perfilar la relación en estudio como una relación de consumo.

Esta figura no debe confundirse con la hipótesis regulada en el artículo 2 letra c) de la LPDC relativa a los "contratos de tiempo compartido"; es decir, a los "actos o contratos en que el proveedor se obligue 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", pues por mucho que los servicios que se presten en un edificio *multifamily* se asimilen a los de un hotel y aun cuando las unidades puedan entregarse amobladas, existen diferencias importantes entre ambos contratos. En primer lugar, el inmueble objeto del contrato de tiempo compartido se entrega por períodos no superiores a tres meses (sean estos continuos o discontinuos); en cambio, el plazo pactado en el caso de los arriendos de unidades de edificios *multifamily*, por regla general, es de mínimo un año, sin perjuicio de que en algunos casos pueda convenirse un plazo de hasta sólo 6 meses[66]. En segundo lugar, el inmueble objeto de un contrato de tiempo

65. Código Civil, de 1857.

66. BUSTAMANTE y SERRANO (2023) p. 24.

compartido está siempre amoblado; característica que le es esencial en atención a la finalidad vacacional (y, en consecuencia, esporádica) que este tiene; en cambio, la unidad de un edificio *multifamily* puede ofrecerse amoblada o no, lo que dependerá exclusivamente del proyecto y del público objetivo al que este se encuentre enfocado. El hecho de que no constituya un elemento esencial del contrato se debe a que dicho inmueble no está pensado para fines vacacionales, sino propiamente habitacionales.

Por último, tal como se desprende de lo mencionado, la finalidad que se persigue al arrendar ambos inmuebles es distinta. El inmueble objeto de un contrato de tiempo compartido busca satisfacer una necesidad temporal relacionada exclusivamente con fines vacacionales; en cambio, la unidad de un edificio *multifamily* busca cubrir necesidades de habitación y si bien el tiempo en el que su arrendatario piensa vivir ahí puede ser más corto que el que, generalmente, se proyecta para habitar una vivienda propia, no podría sostenerse que se trata de una estancia meramente estacional ya que respecto de la unidad del edificio *multifamily* habrá cierto ánimo de permanencia. En el caso de los contratos de tiempo compartido no existe duda alguna respecto de la aplicabilidad de la LPDC, pues, como se mencionó, estos contratos son mencionados expresamente en la ley.

Con todo, el hecho de que no sea aplicable el artículo 2 letra c) de la LPDC (y tampoco su artículo 2 letra e] que, si bien se inserta en actividades propias del mercado inmobiliario, se refiere a la venta de viviendas y no a su arriendo) no significa excluir derechamente la aplicación de la normativa del consumo. No obstante, antes de analizar los aspectos de esta figura que podrían quedar comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la LPDC, se debe determinar si se está realmente ante una relación de consumo.

a) Existencia de una relación de consumo

Con anterioridad a la modificación de la LPDC introducida por la Ley N°19.955[67], de 2004 esta requería para su aplicación que existiera una relación de consumo; es decir, entre un consumidor y un proveedor y que se tratara de un acto mixto; esto es, mercantil para el proveedor y civil para el consumidor. Sin embargo, a partir de la mencionada modificación, el artículo 2 dejó de estar redactado en términos excluyentes; de modo que los actos mixtos a los que se refería su inciso primero pasaron a formar parte de uno de los varios literales de la disposición (específicamente, de su letra a]). De esta manera, la doctrina mayoritaria afirma que el carácter mixto del acto dejó de ser un requisito general y sólo constituye uno más de los supuestos a los que la LPDC resulta aplicable[68].

67. Ley N°19.955, de 2004.

68. MOMBERG (2004) p. 54; TAPIA (2017) p. 16; TAPIA (2019) p. 157.

La calificación de los actos vinculados a los edificios *multifamily* como mixtos encuentran un obstáculo en la calidad del bien objeto del contrato de arrendamiento. Lo anterior debido a que, pese a la existencia del principio de lo accesorio que informa al derecho comercial, existen para este ciertos actos que son esencialmente civiles y, en consecuencia, no cambian de naturaleza. Este es justamente el caso de los actos relativos a los inmuebles[69]. Sin embargo, SANDOVAL estima que "existen razones para extender la legislación mercantil a operaciones sobre bienes inmuebles, ya que estos son susceptibles de la misma especulación que los bienes muebles". Sin embargo, reconoce que para que esto ocurra se requiere una modificación legal[70]. Por su parte, OLAVARRÍA sostiene que los inmuebles sí son susceptibles de recibir las influencias de la mercantilidad. En esta línea, señala que cualquier acto que recaiga en un bien raíz, ejecutado por una empresa comercial para los intereses de su giro mercantil y siempre que no se dirija a cumplir objetivos "civiles" tiene carácter comercial[71]. CONTRERAS sigue una línea similar, pero refiriéndose específicamente al corretaje de propiedades. Así, sostiene que "la mercantilidad del corretaje deriva de su naturaleza misma y no de los bienes sobre los cuales se ejerce"[72], argumento que puede extrapolarse al arrendamiento de unidades pertenecientes a edificios *multifamily*.

Ahora bien, pese a esta discusión, lo cierto es que, como se dijo, con la Ley N°19.955, de 2004 el carácter mixto del acto dejó de ser un requisito general. En consecuencia, esta puede aplicarse a actos que no tienen el carácter de mixtos de conformidad con el Código de Comercio. De acuerdo con MOMBERG, dicha afirmación queda ratificada por lo dispuesto en el artículo 2 bis incorporado en la LPDC ese mismo año. Esta norma establece que las disposiciones de la LPDC no serán aplicables a las actividades reguladas en leyes especiales, salvo: a) en las materias que estas últimas no prevean; b) en lo relativo al procedimiento en las causas en las que esté comprometido el interés colectivo o difuso de los consumidores y el derecho a solicitar indemnización mediante el mismo y; c) en lo relativo al derecho del consumidor para recurrir en forma individual con el objeto de ser indemnizado siempre que las leyes especiales no comprendan un procedimiento indemnizatorio[73]. En síntesis, la LPDC podrá aplicarse a las hipótesis contempladas en el artículo 2 bis con independencia de que se trate de un acto mixto o no. Por tanto, en tales casos, basta que la relación de que se trata pueda ser calificada como una relación de consumo; es decir, aquella que existe entre un proveedor y un consumidor.

69. SANDOVAL (2019) p. 66.
70. SANDOVAL (2019) pp. 70 y 71.
71. OLAVARRÍA (1970) pp. 97 y 98.
72. CONTRERAS (2020) p. 155.
73. MOMBERG (2004) p. 51

El artículo 1 N°1 define consumidores o usuarios como "las personas naturales o jurídicas que, en virtud de cualquier acto jurídico oneroso, adquieren, utilizan, o disfrutan, como destinatarios finales, bienes o servicios". El término "destinatario final" utilizado en la norma es sinónimo de "consumidor final". En consecuencia, el bien o servicio de que se trata sale del mercado quedando detenido dentro del ámbito personal, familiar o doméstico del consumidor[74] ya que se adquiere o contrata para privados[75]. Como se puede apreciar, todos los elementos de la definición se satisfacen en el arrendatario de una unidad de un edificio *multifamily*. Quien celebre el contrato con el propietario del edificio será un consumidor jurídico; en cambio, quien habite con él y disfrute de los *amenities* o aproveche también los servicios complementarios ofrecidos será un consumidor material[76].

Por su parte, el artículo 1 N°2 de la LPDC define a los proveedores como "las personas naturales o jurídicas, de carácter público o privado, que habitualmente desarrollan actividades de producción, fabricación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o de prestación de servicios a consumidores por las que se cobre precio o tarifa". De esta forma, para tener la calidad de proveedor se requiere: a) ser una persona natural o jurídica, de carácter público o privado; b) ejercer cualquiera de las actividades mencionadas en la norma de manera habitual; c) realizar las actividades en relación con los consumidores, no a otros proveedores, y; d) cobrar un precio o tarifa a cambio del bien entregado o del servicio prestado. A la luz de lo indicado, la empresa propietaria del edificio *multifamily* constituye un proveedor de conformidad con la LPDC.

b) Aspectos del contrato comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la LPDC

Dado que, según lo analizado, entre el dueño del edificio *multifamily* y el arrendatario existe una relación de consumo de conformidad con la LPDC, cabe preguntarse qué aspectos vinculados con ésta quedan comprendidos dentro de su ámbito de aplicación. En este sentido, como se señaló, el artículo 2 bis de la LPDC establece que las normas de esta ley no serán aplicables a las actividades reguladas en leyes especiales, salvo: a) en las materias que estas últimas no prevean; b) en lo relativo al procedimiento en las causas en las que esté comprometido el interés colectivo o difuso de los consumidores y el derecho a solicitar indemnización mediante el mismo y; c) en lo relativo al derecho del consumidor para recurrir en forma individual con el objeto de ser indemnizado siempre que las leyes especiales no comprendan un procedimiento indemnizatorio.

74. JARA (1999) p. 54.

75. BARRIENTOS (2019) p. 6.

76. MOMBERG (2013) p. 7; ISLER (2013) p. 43; BARRIENTOS (2016) pp. 42 y 43.

Sabido es que en materia de arrendamiento existe ley especial[77] y que además establece un procedimiento particular. No obstante, la ley no está pensada en una mixtura entre arrendamiento de vivienda y prestación de servicios. En efecto, esta normativa no regula la prestación de servicios adicionales por parte del arrendador, materia que, en consecuencia, se rige por la LPDC. Lo mismo puede decirse de las cláusulas abusivas que pueden ser incorporadas en el contrato tipo de arrendamiento, ya que la ley supone un contrato entre privados y no uno celebrado entre un consumidor y un proveedor donde este último fija unilateralmente las cláusulas del contrato.

Dado que el propietario del edificio *multifamily* (arrendador) es un proveedor, recae en él el denominado deber de profesionalidad. Por lo tanto, un desafío pendiente consiste en determinar qué deberes concretos cristalizan ese deber de carácter genérico en cada supuesto específico que diga relación con los servicios complementarios ofrecidos. Recuérdese que estos tienden a compararse en ocasiones con servicios de hotelería. Piénsese, por ejemplo, en las condiciones de seguridad y salubridad que podrían esperar los arrendatarios respecto del uso de la piscina ¿cómo se interpreta, entonces, en ese caso determinado el Decreto 209 que aprueba el Reglamento de piscinas de uso público[78] al amparo del derecho del consumo?

Piénsese también en las condiciones de seguridad y salubridad que podrían esperar cuando se permite a los arrendatarios la tenencia de mascotas[79] o en las condiciones acústicas, de confort, comodidad y conectividad que cabría exigir de un espacio de *coworking* perteneciente a esta clase de proyectos. Si todos estos fueron ofrecidos como servicios profesionalizados y en función de atributos inmobiliarios diferenciadores no podría esperarse lo mismo que se espera de un edificio que no fue construido para la renta o alquiler.

Por otra parte, cabe recordar que, en el caso de los *multifamily*, no existe copropiedad y, dado que el espíritu de este modelo de negocio no busca la venta posterior de las unidades del edificio, no existe la necesidad de sujetarse a la Ley N°21.442[80], de 2022 que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria[81] (NLCI). No obstante, el propietario puede decidir que el edificio se acoja a esta. Sin embargo, incluso en este caso no habrá un comité de administración ni existirá la obligación de celebrar asambleas cada cierto tiempo[82]. Con todo, igualmente deberá redactarse un Reglamento de

77. Ley N°18.101, de 1982.

78. Decreto N°209, de 2003.

79. Esto con independencia de la responsabilidad por daños que eventualmente pueda recaer en los dueños del animal de acuerdo con la Ley N°21.020 sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía, de 2017.

80. Ley N°21.442, de 2022.

81. Ley N°21.442, de 2022.

82. Artículo 102 de la NLCI.

Copropiedad, principal instrumento de regulación del régimen de administración del condominio y cuyo contenido está regulado en el artículo 8 de la NLCI.

Tampoco existe la obligación de redactar un reglamento interno que norme las relaciones de vecindad entre los diferentes arrendatarios. Sin embargo, los propietarios de los edificios *multifamily* igualmente deciden dictarlo con la finalidad de regular el goce de los espacios de uso común y, por lo tanto, de los servicios complementarios relacionados con estos. A este reglamento se le denomina reglamento de uso interno, de convivencia o del arrendatario. Para vincular el respectivo reglamento al arrendatario, el dueño del edificio incluye dentro de las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento la de respetar las normas contenidas en él. De este modo, el reglamento de uso interno o de convivencia –que es redactado unilateralmente por el propio arrendador (dueño del inmueble)– forma parte integrante del contrato de arrendamiento.

Reconocer la aplicación de la LPDC a dichos ámbitos de la relación contractual (aquellos vinculados con la prestación de servicios particulares) no es baladí, pues abre la posibilidad, entre otras cosas, de perseguir la responsabilidad infraccional del propietario del edificio *multifamily*, de reclamar por la defectuosa calidad o la inseguridad de los servicios prestados (artículo 23 de la LPDC[83]); demandar la integración publicitaria (artículos 1 N°4 y 12 de la LPDC[84]), someter los referidos servicios y *amenities* a la fiscalización del Sernac (artículo 58 de la LPDC), pedir la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas incorporadas en el contrato (artículo 16 de la LPDC) y también, otorga la facultad a los arrendatarios de ejercer acciones colectivas. Por el contrario, no quedan comprendidos dentro del ámbito de protección de la LPDC, los conflictos entre el propietario del edificio y los arrendatarios que versen sobre indemnizaciones que deba pagar el arrendador, la realización de reparaciones necesarias al interior de la unidad y, en general, de las cuestiones reguladas en el contrato de arrendamiento en atención a lo dispuesto en el artículo 7 N°s 5 y 6 de la LAPU y 2 bis letra c) de la LPDC[85].

c) Consecuencias derivadas de la aplicación de la LPDC a este modelo de negocio

La figura de los edificios *multifamily* modifica la estructura típica de la relación existente entre las partes del contrato de arriendo. Como se mencionó, reconocer que el arrendador de unidades pertenecientes a un edificio *multifamily* es un proveedor y que sus diferentes arrendatarios son consumidores se traduce en la posibilidad de aplicar la LPDC en todas aquellas materias que no están reguladas en la LAPU. La

83. Ley N°19.496, de 1997.

84. Ley N°19.946, de 1997.

85. Ley N°21.442, de 2022.

https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

aplicación de la LPDC significa, al menos en dichos ámbitos, una mayor protección para los arrendatarios y obliga a los arrendadores a cumplir con los deberes propios de todo proveedor. Asimismo, el catálogo comprendido en el artículo 16 de la LPDC permitiría al consumidor arrendatario pedir la nulidad de aquellas cláusulas contractuales que fijen incrementos desproporcionados en el precio de los arriendos, multas desmedidas y en general, cualquier condición que genere un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones del contrato.

No obstante, no debe olvidarse que la protección del consumidor arrendatario de una de estas unidades se encuentra contenida, principalmente, en dos cuerpos normativos diferentes (la LAPU y la LPDC). Esta división en la tutela entregada y en el régimen de acciones con que cuenta el arrendatario podría causar problemas para efectos de tutelar debidamente sus derechos en algunos supuestos específicos. Así, tal como ocurre con la regulación fragmentada de los contratos de venta de viviendas –debido a la exclusión del ámbito de aplicación que hace la LPDC de los conflictos sobre calidad en su artículo 2 letra e)–[86], la existencia de dos procedimientos distintos que deben ser tramitados ante tribunales diferentes (juez de letras en lo civil cuando se trata del procedimiento especial establecido en la LAPU y juez de policía local cuando el procedimiento es el iniciado en el interés individual regulado en la LPDC) puede obstaculizar la reparación integral del daño en ciertos supuestos específicos.

Por ejemplo, en la acción que nace a partir del incumplimiento del deber de restituir el mes de garantía que, de conformidad con el artículo 7 N°6 de la LAPU, debe ser tramitada en el procedimiento especial regulado en esta ley. Si dicho incumplimiento concurre con otros relacionados con los servicios complementarios o *amenities* con los que cuenta el edificio *multifamily* (los cuales deben ser conocidos en el procedimiento regulado en la LPDC), el arrendatario que quiera obtener la reparación de los daños tendrá las siguientes opciones: a) ejercer dos acciones diferentes por separado iniciando, en consecuencia, dos procedimientos distintos con los costos y el desgaste que ello implica; b) ejercer solo una de ellas lo que significa renunciar a la indemnización de la totalidad de los daños optando por perseguir la reparación de los daños de mayor entidad al amparo de la ley que corresponda; o bien, c) ejercer las dos acciones conjuntamente en un procedimiento ordinario, abandonando por tanto, acciones mucho más ventajosas que se tramitan en procedimientos bastante más acotados. Como se observa, ninguna de las alternativas planteadas ofrece una solución satisfactoria para el consumidor arrendatario que busca defender sus derechos frente a incumplimientos concurrentes, pero regulados en normativas distintas.

86. DÍAZ DE VALDÉS (2022) p. 132.

Por otro lado, el arrendatario podría resultar indefenso ante la presencia de cláusulas abusivas que deban ser analizadas bajo el alero de una normativa diferente a la de la LPDC. Esto ocurrirá, por ejemplo, cuando se discuta a la luz de la LAPU la restitución de la garantía y el contrato de arrendamiento contenga algún tipo de cláusula que implique la renuncia de este derecho o entregue al arrendador la facultad de utilizar tales dineros para cubrir los gastos de reparaciones que no corresponden al arrendatario. Una cláusula de esta clase probablemente sería declarada abusiva de conformidad con la LPDC; sin embargo, esta normativa no será la que esté atendiendo el juez de letras en lo civil al conocer del asunto. La situación se torna más compleja debido a que se discute la naturaleza jurídica de la sanción de nulidad que les resulta aplicable a las cláusulas abusivas contempladas en la LPDC y con ello si son competentes o no los tribunales ordinarios para declararla. Así, de acuerdo con algunos autores, la ineficacia de una cláusula en el ámbito del consumo es una manifestación de las normas generales sobre nulidad contemplado en el título XX del libro IV del Código Civil[87]. Por lo tanto, si se adhiere a esta tesis, el juez de letras en lo civil sí sería competente para declarar la nulidad de la cláusula, particularmente, por adolecer de objeto ilícito si esta es solicitada por el arrendatario. En cambio, otros autores, en virtud de la expresión "no producirán efecto alguno" utilizada en el artículo 16 de la LPDC, proponen soluciones distintas de la nulidad absoluta. De conformidad con esta postura, el juez de letras que analiza la cláusula a la luz de una normativa distinta de la LPDC sería incompetente para declarar la nulidad de esta[88].

Desde la mirada del proveedor arrendador, es difícil determinar los costos que podría implicar la aplicación de la LPDC en Chile, pues hasta la fecha, ya sea por lo novedoso que es este modelo de negocios; o bien, por la incertidumbre acerca de la normativa aplicable, no se cuenta con sentencias sobre estas materias que puedan dar luces, por ejemplo, sobre una posible afectación de la inversión respecto de estas figuras. Sin embargo, se puede inferir que la aplicación de la LPDC podría significar un aumento en los gastos de mantenimiento o la necesidad de contratar seguros lo que llevaría a los proveedores arrendatarios a subir los cánones de renta o a desincentivar la inversión en este tipo de proyectos perjudicando sobre todo a quienes han obtenido un subsidio de arriendo y que buscan acceder a una vivienda. Lo anterior exige la creación de medidas por parte del Estado que sin perder de vista la debida protección de los derechos de los consumidores generen incentivos en el sector inmobiliario para

87. HÜBNER (1999) p. 141; WAHL (2006) pp. 70 y 71; LORENZINI y POLIT (2013) p. 476; PIZARRO (2013) pp. 353 y 354; CORRAL (2013) p. 226; TAPIA y VALDIVIA (2014) pp. 161 y ss.; BAHAMONDES y FERNÁNDEZ (2020) p. 12.

88. VIDAL (2000) pp. 253 y 254; CONTARDO (2013) pp. 229 y 230; BARAONA (2014) pp. 396 y ss.; ARÉVALO (2016) p. 198; (2018) pp. 381 y ss.; SALAZAR (2018) p. 44; MORALES y VELOSO (2019) p. 159; CARRASCO y CONTARDO (2019) p. 70.

https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

desarrollar este tipo de proyectos. Ya ha habido algunos atisbos en este sentido. Así, por ejemplo, a partir del 2017 los subsidios de arriendo que otorga el Estado son complementados con un incentivo a la oferta; es decir, con un subsidio dirigido a personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro, incluyendo municipalidades con el objeto de que estas presenten propuestas no solo para construir nuevas viviendas, sino también para adquirir o rehabilitar edificaciones ya existentes para destinarlas al arriendo habitacional de las personas beneficiarias del subsidio regulado en el D.S. N°52[89]. Cabe destacar que ya el 2021 más del 97% de las unidades pertenecientes a edificios *multifamily* eran aptos para el subsidio de arriendo[90].

Con todo, se advierte que, si bien las medidas descritas constituyen una innovación en la política habitacional que tradicionalmente se asocia a la promoción de la vivienda por parte del sector privado con apoyo del Estado mediante subsidios a la demanda, lo cierto es que el impacto de esta medida no ha sido lo suficientemente alto. A esto se suma la desactualización de los planes reguladores comunales[91]. Estos, en general, no cuentan con zonas definidas de interés público que incentiven la construcción de inmuebles; en consecuencia, no constituyen herramientas eficientes para controlar el precio de los arriendos y tampoco permiten asegurar la producción de viviendas sociales.

2.3. Posibilidad de invocar la LGUC por daños provenientes de fallas o defectos en la construcción

Respecto de los edificios *multifamily*, se ha señalado que los detalles relativos a la construcción y mantención de este tipo de proyectos son muchos. Entre ellos se encuentran la calidad de la estructura, materialidad de pisos, pinturas, artefactos de baño, cocinas, puertas, etc. Un elemento adicional es la eficiencia energética del edificio, que exige ciertas características de aislación térmica, orientación, entre otros[92]. Dado lo anterior, cabe preguntarse si los arrendatarios de las distintas unidades que componen el edificio pueden invocar la LGUC en casos de fallas o defectos constructivos. Esta posibilidad permitiría al arrendatario, por un lado, tramitar la acción que pretende la reparación de los daños provenientes de fallas o defectos constructivos contemplada en su artículo 18 en un procedimiento sumario de conformidad con el artículo 19 inciso 1° de la LGUC (acción de carácter individual) y, por otro, podría beneficiarse del régimen de responsabilidad objetiva consagrado en ella, ya que, si

89. Decreto Supremo N°52, de 2013.

90. Diario estrategia (2021).

91. La Tercera (2024).

92. SIMIAN (2020) pp. 26 y 27.

bien la ley no lo dice expresamente, la mayoría de la doctrina sostiene que se trata de una de una responsabilidad estricta, calificada por la existencia de defectos constructivos[93].

La LGUC no especifica quiénes se encuentran legitimados para ejercer esta acción de responsabilidad. A partir de lo anterior, la doctrina ha concluido que esta puede ser ejercida por toda persona, natural o jurídica, que sufre daños provenientes de fallas o defectos en la construcción con independencia del vínculo contractual que tenga con el causante del daño[94]. Por lo tanto, no solo el propietario del inmueble es legitimado activo de la acción, también lo son aquellos que lo habitan a cualquier título, incluidos, en consecuencia, los arrendatarios de las unidades del edificio *multifamily*; no obstante, deberá dirigirla no en contra del arrendador, sino del propietario primer vendedor que, de acuerdo con el artículo 1.1.2 de la Ordenanza de la LGUC[95] es el "titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles".

Como es lógico, el ejercicio de la acción por parte del arrendatario exigirá delimitar los daños respecto de los cuales puede pedir su indemnización. Cabe destacar que en estos casos puede presentarse un concurso de acciones toda vez que, como se desprende de lo expuesto, la LGUC deja al propietario primer vendedor del edificio en una posición de garante del óptimo resultado de la obra en razón de que es él quien pone en movimiento o da inicio a la actividad constructiva[96]. Sin embargo, no debe olvidarse que, entre las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento, se encuentran la de mantener el inmueble en condiciones de ser utilizado y la de realizar las reparaciones necesarias.

A diferencia de lo que ocurre con la acción de interés individual regulada en el artículo 18 inciso 1° de la LGUC, los arrendatarios de las unidades de edificios *multifamily* no son legitimados activos de la acción de interés colectivo contenida en su artículo 19 inciso 3°. Esto, debido a que el numeral 2º de la norma en comento exige que los consumidores afectados bajo un mismo interés tengan la calidad de "propietarios". La acción que consagra dicha norma, en consecuencia, es más restringida que la establecida en el artículo 18 del mismo cuerpo legal[97].

---

93. LECAROS (1998) p. 297; CORRAL (1999) p. 35; URREJOLA (2004) p. 90; AEDO (2006) p. 126; PIZARRO (2010) p. 170; QUINTANA (2011) pp. 72-74; FIGUEROA (2014) p. 280; CORRAL (2016) pp. 9 y 10; FIGUEROA y FIGUEROA (2016) pp. 407 y 408; BARROS (2017) p. 781; GUAJARDO y MENDOZA (2019) p. 144.

94. LECAROS (1998) p. 296; CORRAL (1999) p. 36; URREJOLA (2004) pp. 77 y 78; QUINTANA (2011) p. 93.

95. Decreto N°47, de 1992.

96. AEDO (2006) p. 126.

97. DÍAZ DE VALDÉS (2022) p. 210.

https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

La acción colectiva por daños provenientes de defectos en la construcción en contra del propietario primer vendedor tampoco se podría hacer valer al amparo de la LPDC aun cuando se trate de un grupo de 50 o más arrendatarios afectados debido a que el propietario primer vendedor no es necesariamente el proveedor de los servicios de arrendamiento y, como se sabe, la LPDC excluye la calidad de su ámbito de aplicación.

Conclusiones

Respecto del régimen jurídico aplicable a los edificios *multifamily* puede advertirse que son diversos los cuerpos normativos a los que se debe recurrir según las características de cada caso concreto. Así, en primer lugar, el arrendatario de una unidad perteneciente a un edificio *multifamily* podrá valerse del procedimiento especial regulado en la LAPU y que se tramita ante un juez de letras en lo civil para perseguir la responsabilidad por el incumplimiento del propietario del edificio en su carácter de arrendador. En consecuencia, corresponde aplicar esta ley, por ejemplo, cuando existan embarazos en el goce del inmueble o este no se encuentre en condiciones de ser utilizado. Lo mismo ocurre cuando aquel no cumpla con la obligación de realizar las reparaciones necesarias o se niegue a restituir la garantía respectiva.

En segundo lugar, el arrendatario de una unidad *multifamily* podrá ampararse en la LPDC de conformidad con lo dispuesto en su artículo 2 bis letra c) para perseguir la responsabilidad del propietario del edificio en todo aquello que no diga relación con los derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento. La aplicación de la LPDC en este ámbito abre la posibilidad de perseguir ante el respectivo juez de policía local la responsabilidad infraccional del propietario del edificio *multifamily*, la responsabilidad civil por la defectuosa calidad o la inseguridad de los servicios complementarios prestados y por el incumplimiento de las condiciones de publicidad relativa a los servicios y *amenities* ofrecidos. También permite pedir la nulidad de las cláusulas abusivas del contrato de arrendamiento, de someter los aspectos mencionados de esta relación contractual a la fiscalización del Sernac y además, de ejercer acciones en el interés colectivo de los arrendatarios en cuanto consumidores. Sin embargo, lo anterior podría causar problemas para efectos de obtener la reparación integral del daño en aquellos supuestos en los que concurran daños diversos cuya responsabilidad deba perseguirse de conformidad con normas distintas y ante tribunales diferentes.

En tercer lugar, dada la titularidad amplia de la acción de responsabilidad por daños provenientes de fallas constructivas que entrega la LGUC, los arrendatarios de las unidades del edificio *multifamily* también pueden ejercerla en contra del propietario primer vendedor del edificio. Este último –titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que después de su recepción definitiva realiza su primera

enajenación– no debe confundirse con la empresa que finalmente adquiere el edificio para arrendar sus unidades. En tales casos podría presentarse un concurso de acciones toda vez que es esta última la que debe, en calidad de arrendadora, mantener el inmueble en condiciones de ser utilizado y la de realizar las reparaciones necesarias. Cabe destacar que, a diferencia de lo que ocurre con la acción de interés individual, los arrendatarios de las unidades de edificios *multifamily* no son legitimados activos de la acción de interés colectivo regulada en esa misma ley debido a que la norma exige que los consumidores afectados bajo un mismo interés tengan la calidad de "propietarios".

Por último, debe recordarse que en este modelo habitacional no existe copropiedad inmobiliaria por lo que no es necesario sujetarse a la NLCI. No obstante, el propietario puede decidir que el edificio igualmente se acoja a esta ley. En ese caso, deberá redactar un Reglamento de Copropiedad de acuerdo con el artículo 8 de la NLCI. Los propietarios de los edificios *multifamily* también suelen dictar un Reglamento interno o de convivencia para regular el goce de los espacios de uso común y, por lo tanto, de los servicios complementarios relacionados con estos. Dicho reglamento forma parte integrante del contrato de arrendamiento con todo lo que ello implica de conformidad con lo expuesto.

Fuente de Financiamiento

Este trabajo forma parte del Proyecto FONDECYT de iniciación N° 11251110 "Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de unidades pertenecientes a edificios *multifamily* o de renta residencial". Financiado por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) Chile

Sobre la autora

Macarena Díaz de Valdés Haase es doctora en derecho por la Universidad de los Andes. Docente investigadora de la Universidad Andrés Bello. Mail: maria.diazdevaldes@unab.cl. https://orcid.org/0000-0001-6385-5901.

Fuentes doctrinales:

AEDO, Cristián (2006): *Responsabilidad extracontractual* (Santiago de Chile, Librotecnia).

ALCALDE, Jaime. "*La acción de impugnación del reglamento de copropiedad en la ley 21.442*". Disponible en: <https://derecho.uc.cl/es/noticias/derecho-uc-en-los-medios/31699-profesor-jaime-alcalde-la-accion-de-impugnacion-del-reglamento-de-copropiedad-en-la-ley-21-442>. [Fecha de consulta: 18 de agosto de 2024].

ALESSANDRI, Arturo (2009): *De los contratos* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de las Américas).

ARÉVALO, Juan (2016): "*El régimen de ineficacia de las cláusulas abusivas en la ley chilena sobre protección de los derechos de los consumidores*". En *Ars boni et aequi*, Universidad Bernardo O´higgins, Vol. 12, Nº2, segundo semestre, pp. 181- 204. Disponible en: <El régimen de ineficacia de las cláusulas abusivas en la ley chilena sobre Protección de los Derechos de los Consumidores - Dialnet>. Fecha de consulta: 25 de agosto de 2024].

BAHAMONDES, Claudia y FERNÁNDEZ, Felipe (2020): "*Control de cláusulas abusivas en contratos inmobiliarios a través de la negativa de inscripción de títulos por el Conservador de Bienes Raíces*". En GUTHRIE, Hans y DÍAZ, Karenn. Estudios de Derecho del Consumidor (Valencia, Tirant lo Blanch), pp. 206-218.

BARAONA, Jorge (2018): "*El régimen jurídico de la nulidad de las cláusulas abusivas en la Ley Nº 19.496*". En VIDAL, Álvaro (dir.), Estudios de derecho de contratos en homenaje a Antonio Manuel Morales Moreno. (Santiago de Chile, Legal Publishing), pp. 361-406.

BARAONA, Jorge (2014): "*La regulación contenida en la ley 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores y las reglas del Código Civil y Comercial sobre contratos: un marco comparativo*". En *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 41, Nº 2, segundo cuatrimestre, pp. 381- 408. Disponible en: <LA REGULACIÓN CONTENIDA EN LA LEY 19.496 SOBRE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES Y LAS REGLAS DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL SOBRE CONTRATOS: UN MARCO COMPARATIVO>. [Fecha de consulta: 27 de septiembre de 2024].

BARRIENTOS, Francisca (2016): *La garantía legal* (Santiago de Chile, LegalPublishing).

BARRIENTOS, Francisca (2019): *Lecciones de Derecho del Consumidor* (Santiago de Chile, LegalPublishing).

BARROS, Enrique (2017): *Tratado de responsabilidad extracontractual* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).

BDO CHILE (2025): "*Reporte 44. Mercado de Renta residencial Multifamily*". Disponible en: <https://marketrends.cl/Portals/0/ThemePluginPro/uploads/2025/2/20/BDO-MULTIFAMILY-44_compressed.pdf>. [Fecha de Consulta: 20 de agosto de 2024].

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (2022): "*Historia de la Ley N° 21.461*". Disponible en: <Historia de La Ley::Historia de la Ley>. [Fecha de Consulta: 22 de Agosto de 2024].

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (2023): "*Labor Parlamentaria*". Dis-

ponible en: <https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursoslegales/10221.3/66688/1/5204_370.pdf>. [Fecha de Consulta: 25 de Agosto de 2024].

BUSTAMANTE, Macarena y SERRANO, Gustavo (2023): "*Proyectos Multifamily: análisis jurídico y tributario*". En *Anuario de Derecho Tributario*, N°15, pp.45-65. Disponible en: <Anuario-Tributario-2023_Num15.pdf>. [Fecha de consulta: 7 de septiembre de 2024].

CALAHORRANO, Edison (2024): "*La noción de abusividad en el arrendamiento de predios urbanos y su progresiva transformación a un contrato dirigido en Chile*". En *Libro de actas y comunicaciones. Derecho inmobiliario y protección de colectivos vulnerables. IV Seminario Internacional LabDINTEC* (Madrid, LabDINTEC), pp. 28-36.

CARRASCO, Jaime y CONTARDO, Juan (2019): "*Ensayo sobre el ejercicio procesal de la ineficacia de forma (artículo 17 LPDC) y fondo (artículos 16, 16 A y 16 B LPDC) en los contratos por adhesión con consumidores*". En Juan Ignacio Contardo González, Felipe Fernández Ortega, y Claudio Fuentes Maureira. En *Litigación en materia de consumidores. Dogmática y práctica en la reforma de fortalecimiento al Sernac.* (Santiago de Chile, Legal Publishing), pp. 69-89.

CASTRO, Santiago (2020): "*Construir para alquilar: otra forma de proveer vivienda de calidad*". En *Revista Banca & Economía*, ed. 1230, pp. 1-15. Disponible en: <Edición 1230 | Construir para alquilar, otra forma de proveer vivienda de calidad - Asobancaria>. [Fecha de consulta: 2 de agosto de 2024].

CBRE Chile (2023): "*Reporte Multifamily 2022-2023*". Disponible en: <https://www.cbre.cl/-/media/project/cbre/dotcom/americas/chile-emerald/home/reports/reporte-inmobiliario-2022-2023.pdf >. [Fecha de consulta: 16 de Agosto de 2024].

COLLIERS(2023). "*Research & Forecast Report | Cuarto Trimestre 2023 | Multifamily*". Disponible en: <Colliers | 2023 4T Reporte Renta Residencial/Multifamily>. [Fecha de consulta: 15 de mayo de 2024].

CONTARDO, Juan (2013): "*Comentario de Sentencia SERNAC con CENCOSUD Corte Suprema, Rol 12.355-2011/ 24 de Abril de 2013*". En *Derecho Público Iberoamericano, N° 3*, pp. 203-237. Disponible en: <https://shre.ink/xRPN>. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2024].

CONTRERAS, Osvaldo (2020): *Derecho de seguros. Análisis sistemático de la nueva ley chilena sobre el contrato de seguro* (Santiago de Chile, Thomson Reuters, 4ta edición).

CORTÉS, Lohengrin (2022): *Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Análisis y propuestas* (Santiago de Chile, Ediciones Jurídicas de Santiago).

CORNEJO, Pablo (2021): *Contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos* (Santiago de Chile, DER Ediciones).

CORRAL, Hernán (2016): "*Deber de indemnizar por defectos constructivos en caso de pluralidad de responsables. A propósito del fallo de la Corte Suprema de 20 de abril de 2016*". En *Revista de Derecho de la Universidad de Concepción*, Chile, Nº 239, pp.7-32. Disponible en: <Revista de Derecho>. [Fecha de consulta: 21 de octubre de 2024].

CORRAL, Hernán (2013): "*Notas sobre el caso 'Sernac con Cencosud': valor del silencio y prescripción de acción de nulidad de cláusulas abusivas*". En *Revista de Derecho de la Universidad de Chile*, Chile, Nº 3, pp. 221-226. Disponible en: <https://revistaderecho.uchile.cl/index.php/RDEP/article/view/31019>. [Fecha de consulta: 16 de mayo de 2024].

CORRAL, Hernán (1999): "*Responsabilidad civil extracontractual en la construcción*". En *Gaceta jurídica*, Nº223, pp. 31-42. Disponible en: <Microsoft Word - Resp. constructores>. [Fecha de consulta: 17 de octubre 2024].

DE LA MAZA, Íñigo (2003): "*Contratos por adhesión y cláusulas abusivas. ¿Por qué el Estado y no solamente el mercado?*". En *Revista Chilena de Derecho Privado*, Chile, Nº 1. Disponible en: <CONTRATOS POR ADHESIÓN Y CLÁUSULAS ABUSIVAS ¿POR QUÉ EL ESTADO Y NO SOLAMENTE EL MERCADO? | de la Maza Gazmuri | Revista Chilena de Derecho Privado>. [Fecha de consulta: 28 de enero de 2025].

DIARIO FINANCIERO (2019). "*Falta de regulación preocupa a los operadores. Aspectos relacionados a exigencias de diseño y convivencia con vecinos son las principales dudas*". Disponible en: <https://www.df.cl/empresas/construccion/falta-de-regulacion-preocupa-a-los-operadores>. [Fecha de consulta: 16 de mayo de 2024].

DÍAZ DE VALDÉS, Macarena (2022): *Protección del consumidor inmobiliario en el derecho chileno* (Santiago de Chile, Thomson Reuters).

DUCCI, Carlos (1982): *El arrendamiento de bienes raíces urbanos* (Santiago de Chile, Imprenta Salesianos).

ENCINAS, Felipe *et al* (2019): "*Atributos de sostenibilidad en la promoción inmobiliaria: Perspectivas privadas sobre el avance de la regulación energética en un mercado liberalizado*". En *Anales de la Arquitectura UC*, N°1, pp. 110-127. Disponible en: <(PDF) Atributos sustentables en la promoción inmobiliaria: Perspectivas privadas para avanzar en la regulación energética de un mercado liberalizado>. [Fecha de consulta: 19 de enero de 2025].

ESTRADA, Maximiliano. "*El 82% de las comunas del gran santiago tiene su plan regulador comunal desactualizado*". Disponible en: <https://www.latercera.com/nacional/noticia/el-82-de-las-comunas-del-gran-santiago-tiene-su-plan-regu-

lador-comunal-desactualizado/QPQY54RLHBEYRLPOJOC5GIULBU/>. [Fecha de consulta: 9 de junio de 2025].

FARAHANI, Abolfazl; WALLBAUM, Holger y DALENB€ACK, Jan-Olof (2019): "*Mantenimiento optimizado y programación de renovaciones en edificios plurifamiliares: un enfoque sistemático basado en el estado de conservación y el coste del ciclo de vida de los componentes del edificio*". En *Gestión y Economía de la Construcción*, Vol. 37, N° 3, pp. 139-155. Disponible en: <Full article: Optimized maintenance and renovation scheduling in multifamily buildings – a systematic approach based on condition state and life cycle cost of building components>. [Fecha de consulta: 13 de noviembre de 2024].

FIGUEROA, José (2014): *La copropiedad inmobiliaria* (Santiago de Chile, LegalPublishing, 4ta edición).

FIGUEROA, Juan y FIGUEROA, Patricio (2016): *Urbanismo y construcción* (Santiago de Chile, Lexis Nexis).

GARAFULICH, Ignacio. "*Proyectan crecimiento histórico del mercado Multifamily para 2025*". Disponible en: <https://www.emb.cl/construccion/noticia.mvc?nid=20240226w1&ni=>. [Fecha de consulta: 8 de mayo de 2024].

GIL, Diego et al. (2024): *Ley de Arriendo: propuestas para una política pública que garantice la seguridad de la tenencia. En Propuestas para Chile*. (Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile) pp. 159-194.

GONZÁLEZ, Juan Ignacio (2013): "*Comentario de sentencia Sernac con Cencosud. Corte Suprema (2013): rol 12.355-2011/24 de abril de 2013*". En *Revista Derecho público Iberoamericano*, Nº 3, segundo semestre, pp. 203-237. Disponible en: <Comentario de sentencia SERNAC con Cencosud | Derecho Público Iberoamericano>. [Fecha de consulta: 9 de diciembre de 2024].

GUAJARDO, Juan Carlos y MENDOZA, Pamela (2019): "*Estatuto de la responsabilidad del propietario primer vendedor como agente de la construcción*". En FUENTES, Rodrigo y OPAZO DE LA FUENTE, Valeska. *El derecho de propiedad: estudios públicos y privados* (Valencia, Tirant lo Blanch), pp. 139-156.

HÜBNER, Ana (1999): "*Derecho de la contratación en la ley de protección al consumidor*". En CORRAL, Hernán, *Derecho del consumo y protección al consumidor, Cuadernos de Extensión Jurídica*, N°3, Universidad de los Andes (Santiago de Chile, Alfabeta Artes Gráficas), pp. 125-144.

ISLER, Erika (2013): *El producto defectuoso en la Ley Nº 19.496* (Santiago de Chile, Librotecnia).

JARA, Rony (1999): "*Ámbito de aplicación de la Ley chilena de Protección al Consumidor: inclusiones y exclusiones*". En CORRAL, Hernán (ed.), *Derecho del consumo*

y protección al consumidor. Cuadernos de Extensión Jurídica, Nº 3, Universidad de los Andes (Santiago de Chile: Alfabeta Artes Gráficas), pp. 47-74.

LECAROS, José (1998): "*La responsabilidad civil en la actividad de la construcción*". En *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, Chile, Nº 19, pp. 295-307. Disponible en: <https://www.projurepucv.cl/index.php/rderecho/article/view/417>. [Fecha de consulta: 9 de junio de 2025].

LINK, Felipe et al (2019): "*Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social*". Disponible en: < https://politicaspublicas.uc.cl/publicacion/diagnostico-y-propuestas-para-un-sistema-integral-de-vivienda-en-arriendo-con-interes-social/>. [Fecha de consulta: 9 de junio de 2025].

LÓPEZ, Jorge (2010): *Los contratos. Parte General* (Santiago de Chile, LegalPublishing).

LORENZINI, Jaime y POLIT, Joaquín (2013): "*El régimen de la nulidad y la resolución en el derecho del consumidor chileno*". En DOMINGUEZ, Carmen; GONZÁLEZ, Joel; BARRIENTOS, Marcelo y GOLDENBERG, Juan (coords.), *Estudios de Derecho Civil VIII, Jornadas Nacionales de Derecho Civil Santa Cruz, 2012* (Santiago de Chile, Legal Publishing), pp. 465-480.

MAFFIOLETTI, Damián y FUENTES, Luis (2025): "*Agentes de la financiarización del arriendo en el Gran Santiago. ¿Quiénes y cómo se produce la vivienda de renta residencial?*". En *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 90.

MARÍN, Adriana (2023): "*Nuevos actores en el mercado de arriendo: crecimiento de los Corporate Landlord en América Latina*". En LINK, Felipe y MARÍN, Adriana. *Vivienda en arriendo en América latina. Desafíos al ethos de la propiedad* (Santiago de Chile, Colección Estudios Urbanos UC, RIL editores), pp. 235-263.

MINVU (2022): "*Primeros avances e iniciativas del Plan de Emergencia Habitacional*". En *Revista Redes*, Chile, vol. 1, N°1. Disponible en: <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/07/REVISTA-REDES_1_COMPLETA.pdf>. [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2024].

MOMBERG, Rodrigo (2004): "*Ámbito de aplicación de la Ley Nº 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores*". En *Revista de Derecho de la Universidad Austral*, Vol. 17. Disponible en: <Ámbito de Aplicación de la Ley Nº 19.496 Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores>. [Fecha de consulta: 18 de diciembre de 2024].

MOMBERG, Rodrigo (2013): "*Artículo 1º Nº 1. Definición consumidores o usuarios*". En DE LA MAZA, Íñigo y PIZARRO, Carlos y BARRIENTOS, Francisca. *La protección a los derechos de los consumidores. Comentarios a la Ley de Protección a los Derechos de los Consumidores* (Santiago de Chile, LegalPublishing), pp. 3-13.

MORAGA, Juan (2023): "*Financiarización de la vivienda en el modelo urbano*". En

Revista Redes, *Ministerio de Vivienda y Urbanismo*, vol. 3, N°3, pp. 11-13. Disponible en:<opac-retrieve-file.pl>. [Fecha de consulta: 2 de mayo de 2025].

MORALES, María y VELOSO, Franco (2019): "*Cláusulas abusivas en la Ley Nº19.496. Ley, doctrina y jurisprudencia*". En MORALES, María, MENDOZA, Pamela. *Derecho del Consumo: Ley, doctrina y jurisprudencia*. (Santiago de Chile, Ediciones DER), pp. 149-168.

OLAVARRÍA, Julio (1970): *Manual de Derecho Comercial* (Barcelona, Imprenta Clarasó, 3ª edición).

PIZARRO, Carlos (2013): "*Artículo 16 A*". En DE LA MAZA, Iñigo y PIZARRO, Carlos, BARRIENTOS, Francisca. *La protección a los derechos de los consumidores. Comentarios a la ley de protección a los derechos de los consumidores* (Santiago de Chile, Legal Publishing), pp. 305-305.

PIZARRO, Carlos (2010): "*Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos*". En *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* Nº 34, pp. 161-176. Disponible en: <Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos>. [Fecha de consulta: 7 de enero de 2025].

QUINTANA, Carmen (2011): *Responsabilidad civil por vicios en la construcción*. (Santiago de Chile, Librotecnia, 2ª edición).

RODRÍGUEZ, Tomás (2003): "*El total de unidades destinadas a renta residencial alcanza las 48.834 unidades, distribuidas en 205 edificios, con un promedio de 238 unidades por edificio*". Disponible en: <Multifamily archivos - El Diario Inmobiliario>. [Fecha de consulta: 23 de agosto de 2024].

ROLNIK, Raquel, ANDRADE, Isadora, y MARÍN-TORO, Adriana (2021): "*El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina*". En *Revista INVI*, N° 103, pp. 19-53. Disponible en: https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019. [Fecha de consulta: 6 de agosto de 2025].

ROSENDE, Hugo (2003). "*Nuevas normas reguladoras de los arrendamientos de predios urbanos*". En *Revista Actualidad jurídica, Universidad del Desarrollo*, Chile N° 8, pp. 171-194. Disponible en: <https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ-Num-8-P171.pdf>. [Fecha de consulta: 20 de agosto de 2024].

SALAZAR, Arturo (2018): "*La nulidad de las cláusulas abusivas en la Ley Nº 19.496*". En *Revista de Derecho y Consumo* Nº 1, Chile, pp. 37-54. Disponible en: <Revista DyC Arturo Salazar | PDF | Protección al Consumidor | Nulo (ley)>. [Fecha de consulta: 21 de agosto de 2024].

SANDOVAL, Ricardo (2019): *Contratos mercantiles* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, tomo II).

SEPÚLVEDA, Catalina (2018): *Multifamily "Una oportunidad de inversión para com-*

pañías de seguros". Disponible en: <Multifamily : una oportunidad de inversión para compañías de seguros>. [Fecha de consulta: 24 de agosto de 2024].

SIMIAN, José (2020): "*La Inversión en Multifamily o Renta Residencial*". Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/358368751_Inversion_en_Multifamily>. [Fecha de consulta: 20 de agosto de 2024].

SOTO, Alejandra (2024): "*Multifamily: ¿un modelo rentable para la región?*". Disponible en: <Multifamily: ¿un modelo rentable para la región?>. [Fecha de consulta: 21 de agosto de 2024].

TAPIA, Mauricio (2019): "*Ámbito objetivo de aplicación de la Ley de Protección de Consumidores*". En *Colección Ensayos Jurídicos* (Santiago, Rubicon Editores). Disponible en: <Proteccion-de-Consumidores.pdf>. [Fecha de consulta: 10 de enero de 2025].

TAPIA, MAURICIO (2017): *Protección de consumidores: Revisión crítica de su ámbito de aplicación* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).

TAPIA, Mauricio y VALDIVIA, José (2014): *Contrato por adhesión*. (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).

VERGARA, Florencia et al (2021). "*Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021*". Disponible en: <Informe-Ejecutivo_Catastro-Campamentos-2020-2021.pdf>. [Fecha de consulta: 14 de mayo de 2024].

URREJOLA, Sergio (2004): *La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción* (Santiago de Chile, Lexis Nexis).

VIDAL, Álvaro (2000): "*Contratación y consumo. El contrato de consumo en la Ley Nº 19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores*". En *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, Nº 21, pp. 229-255. Disponible en: <Contratacion y consumo el contrato de consumo en la ley n 19496 sobre proteccion a los derechos de los consumidores | Pro Jure Revista de Derecho - Pontificia Universidad Católica de Valparaíso>. [Fecha de consulta: 9 de noviembre de 2024].

WAHL, Jorge (2006b): "*Los contratos de adhesión: normas de equidad en las estipulaciones y en el cumplimiento*". En BARAONA, Jorge y LAGOS, Osvaldo. *La protección de los derechos de los consumidores en Chile, Cuadernos de Extensión Jurídica, N° 12, Universidad de los Andes*. (Santiago de Chile, Andros Impresores), pp. 59-77.

Normas Jurídicas:

CÁMARA DE DIPUTADOS DE CHILE. Boletín 12.809-07. Santiago de Chile: Cámara de Diputados, 18 de julio de 2019.

CÁMARA DE DIPUTADOS DE CHILE. Boletín 16.019-14. Santiago de Chile: Cámara de Diputados, 13 de junio de 2023.

CHILE. Código Civil. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 14 de diciembre de 1855.

CHILE. Decreto con Fuerza de Ley N.º 458, Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 13 de abril de 1976.

CHILE. Decreto N.º 47, de 1992. Fija nuevo texto de la ordenanza general de la ley general de urbanismo y construcciones. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 5 de junio de 1992.

CHILE. Decreto Supremo N.º 52, de 2013. Aprueba reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 22 de noviembre de 2013.

CHILE. Ley N.º 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 29 de enero de 1982.

CHILE. Ley N.º 19.281, de 1993. Establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 27 de diciembre de 1993.

CHILE. Ley N.º 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 7 de marzo de 1997. Refundida por el decreto con fuerza de ley N°3. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 31 de mayo de 2021.

CHILE. Ley N.º 19.955, de 2004. Modifica la Ley N°19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 14 de julio de 2004.

https://doi.org/10.7770/rchdcp-V16N1-art485

CHILE. Ley N.º 21.442. Aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria. Santiago de Chile: Diario Oficial de la República de Chile, 13 de abril de 2022.

CHILE. Ley N.º 21.461, de 2022, incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento: Diario Oficial de la República de Chile, 30 de junio de 2022.

CHILE. Decreto N°209, de 2003, aprueba reglamento de piscinas de uso público, 8 de noviembre de 2003.