



REGLAMENTO INTERNO PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, PRESTAMOS DE USOS Y MERA TENENCIA.

Considerando:

- 1.- Lo dispuesto en el artículo 35 letra b del estatuto para la Comunidad Balneario Consistorial de El Tabo.-
- 2.- Lo acordado por asamblea general de Socios de fecha 10 de febrero de 2018, debidamente protocolizada en la notaría de Elena Torres Seguel, Notario Público de la comuna de Santiago, bajo el número trigésimo quinto en el Registro de Instrumento Públicos, que encomienda la redacción de un reglamento interno de arrendamiento a una comisión especial que regule los deberes y responsabilidades de los arrendadores, arrendatarios y visitas de los inmuebles que se encuentran en el Balneario Consistorial de El Tabo, en adelante **la Comunidad**.
- 3.- La necesidad de reglamentar en forma definitiva las condiciones y responsabilidades a que están sujetos los propietarios que arrienden sus propiedades ubicadas en **la Comunidad**, como las obligaciones de los arrendatarios, comodatarios, demás meros tenedores y sus visitas.

Se Reglamenta.

I Definiciones.

Art. 1º.

Arrendamiento: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Para estos efectos se entenderá que el propietario se obliga a entregar el goce de su casa de la Comunidad y el arrendatario se obliga a pagar un precio por este goce u ocupación del inmueble. En el arrendamiento de inmueble la parte que da el goce de ellas se llama **arrendador**, y la parte que da el precio **arrendatario**.

Comodato: El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Para estos efectos se entenderá que el propietario entrega el goce de su casa de la comunidad a un tercero en forma gratuita quien debe restituirla en el plazo acordado.

Mero tenedor: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.

II Del Arrendamiento, Comodato o Mera tenencia

Obligaciones del arrendador, comodante o dueño (propietario)

Art. 2º. Informar a la **Administración de Santiago o de El Tabo** del otorgamiento en arriendo, comodato o tenencia de su vivienda dentro del plazo de veinticuatro horas de suscrito el contrato y/o acuerdo de palabra, dejándose copia del mismo en la oficina de la administración. En caso de no haberse suscrito contrato por escrito, deberá informar por escrito o por medio de correo electrónico los antecedentes del arrendatario comodatario o mero tenedor, incluyendo los siguientes datos: nombre completo del responsable, Rut, domicilio fijo, **teléfono**, plazo del arriendo, vehículo (en caso de que deba ingresar) marca modelo color y placa patente y número de personas que acompañan al arrendatario. En todo caso esta información deberá ser entregada, a lo menos 48 hrs hábiles antes del ingreso del arrendatario, comodatario o mero tenedor a la Comunidad.

El no informar la individualización del arrendatario, comodatario o mero tenedor se entenderá como una falta disciplinaria contenida en el Título VIII del Estatuto de la Comunidad, cuya sanción será una multa de 2 Unidades Tributarias Mensuales **y el Usuario no podrá ingresar a la Comunidad si falta la autorización del propietario.**

Art. 3º. El arrendador, comodante o dueño (propietario) será responsable por los daños producidos por el arrendatario comodatario o mero tenedor en los bienes y espacios comunes, los que se avaluarán conjuntamente con la Directiva y el arrendador, debiendo procederse al pago dentro del plazo de 30 días de establecido el monto de los daños.

En caso de no llegar acuerdo, la comunidad ejercerá las acciones pertinentes en sede judicial para obtener el pago del daño causado e indemnizaciones pertinentes.

En caso de ser reiterados el daño a los bienes de la comunidad el arrendador o dueño del inmueble deberá, además de pagar los daños, pagar una multa de 6 UTM.

La Comunidad, representada por la Directiva y la administración, se guarda el derecho de expulsión de la comunidad del arrendatario **y su grupo familiar**, en caso de incurrir en faltas graves de convivencia en el interior de la comunidad, lo que será ponderado al tenor de los hechos por la Directiva y para lo cual el arrendatario y toda persona que ingrese a la comunidad, que sean invitados o entregados en comodato, firmarán un acta de acuerdo donde se da por enterado del derecho a expulsión, las diferencias entre el tiempo del arriendo y el monto pagado como canon de arriendo, serán de responsabilidad del Arrendador y Arrendatario.

Art. 4º. El arrendador, comodante o dueño deberá comunicar al Directorio el hecho de que el arrendatario, comodatario o mero tenedor esté autorizado para el ingreso o salida de la comunidad de cualquier tipo de bien mueble, sin esta comunicación la **Administración** queda autorizada para negar el ingreso o la salida de dichos bienes del recinto común.

Art. 5º. El pago de las multas que se imponga por la Directiva al arrendador, comodante o dueño se harán efectivas en el cobro de los gastos comunes del mes inmediatamente siguientes a la imposición de la sanción; con acuerdo de la Directiva y en atención al monto de la multa podrá ser parcializada con un tope de 10 cuotas.

Art. 6º. El arrendador, comodante o dueño no podrá autorizar al arrendatario, comodatario o mero tenedor, para realizar modificaciones estructurales en los deslindes con los propietarios colindantes o bien con los bienes comunes.

IIIº De las Obligaciones del arrendatario, comodatario y mero tenedor.

Art. 7º. El arrendatario comodatario o mero tenedor deberá mantener una conducta acorde con la sana convivencia en común con los demás residentes de la Comunidad, queda por tanto prohibido:

- A. Las riñas,
- B. Los ruidos molestos,
- C. Fiestas privadas que **excedan las 1:00AM de domingo a jueves y las 2:00 AM los viernes y sábados** (atendiendo a que es un lugar de descanso y de población mayoritariamente mayor de edad)
- D. Beber alcohol en espacios comunes,
- E. Transitar en manifiesto estado de ebriedad.
- F. Provocar cualquier tipo de destrozo o daño en los bienes comunes, ya sea que los provoquen ellos mismos o sus visitas.
- G. Conducir a una velocidad mayor a 20 km/hr en el interior de la Comunidad
- H. Conducir en el sector de las dunas y la playa
- I. Conducir vehículos de menor cuantía motorizados, como motos, buggis, cuatrimoto al interior de la comunidad y en el sector playa.
- J. Permitir conducir a un menor de edad.
- K. Conducir vehículos motorizados sin placa patente.
- L. Portar armas
- M. Portar sustancias ilegales (drogas blandas o duras)
- N. Andar con mascotas sin los cuidados pertinentes (ley cholito)

- O. Conductas reñidas con la moral y las buenas costumbres.
- P. Utilizar tarjetas de ingreso a la comunidad asignadas a los propietarios

La presente individualización es referencial pueden existir otras

Art.º 8. Para transitar con vehículos al interior de la comunidad el arrendatario comodatario o mero tenedor deberá portar la identificación que lo individualice como tal, y deberá estar visible en el vehículo en todo momento. Las tarjetas de identificación son de color distinto para los Propietarios, Arrendatarios y Visitas temporales.

Art.º 9.- El arrendatario comodatario o mero tenedor deberá informar al momento del ingreso al balneario el total de personas que ingresaran con él y que permanecerán en el inmueble arrendado, en caso de ingresar otras visitas posteriormente deberá completar el formulario correspondiente. Sin esta información **la Administración** está facultada para prohibir el ingreso de toda persona.

Art.º 10. El arrendatario comodatario o mero tenedor no podrá realizar ninguna actividad ilícita al interior de la Comunidad, como por ejemplo el tráfico de estupefacientes o drogas, como su consumo en espacios comunes.

Toda actividad ilícita o acción delictual observada por el arrendatario, comodatario o mero tenedor debe ser comunicada a las autoridades pertinentes por él y sus acompañantes de ser testigos de ellas.

Art.º 11. El arrendatario comodatario o mero tenedor y sus visitas, deberán respetar las normas sobre tránsito al interior de la comunidad en especial sobre la velocidad máxima permitida para la circulación de los vehículos, que es de 20 KM por hora, y en silencio de ella regirán las normas de la ley de tránsito 18.290 dando lugar a las denuncias pertinentes.

IV De los derechos de los Arrendatarios, tenedores, comodatarios, visitas.

Art. 12º. Una vez aceptada la carta de responsabilidades, los arrendatarios así como las visitas, comodatarios etc., pueden gozar de las libertades y bondades que otorga la Comunidad. Como, en época estival de las actividades programadas para los propietarios y sus familias.

Art. 13º. El arrendatario, comodatario o mero tenedor, ante cualquier queja, deberá canalizarla a través de su arrendador quien la dirigirá a la administración con copia a la directiva de la Comunidad.

Vº Normas de Aplicación General.

Art.º 14. Los arrendatarios comodatarios y los demás meros tenedores deberán respetar los estatutos de la comunidad, como toda norma legal y reglamentaria que regule la buena convivencia, en especial las ordenanzas municipales sobre ruidos molestos, mascotas, basura entre otras.

Art.º 15. Procedimiento. Las multas impuestas se notificarán al Propietario mediante carta certificada dirigida al domicilio que este haya registrado en las oficinas de la administración de la Asociación. La aplicación de estas multas y sanciones, que impliquen faltas a la ley de tránsito, ley antidrogas, o cualquier falta atingente al código civil o penal, se aplicarán además de toda sanción o condena que pudiere ser impuesta por el sistema judicial.

Art.º 16. Responsabilidad tributaria de Arriendos.- Es responsabilidad absoluta del Arrendador cumplir todas las exigencias tributarias (S.I.I.) que la normativa legal exija, no teniendo la Comunidad ninguna relación con ello.

Art.º 17. Independiente a la normativa anterior la administración no dejará entrar a Arrendatarios cuyas casas tengan deuda pendiente en Cuotas Sociales, Agua y Multas. La calidad de moroso lo constituye la deuda impaga de 3 o más cuotas sociales y de 3 periodos de consumo de agua no cancelados.



FORMULARIO DE INGRESO A LA COMUNIDAD		FECHA :
Nombre del Propietario	RUT	Casa / Sitio N°

De acuerdo a las normas establecidas en el estatuto de la Comunidad y sus reglamentos, cumplo con el deber de informar lo siguiente :

1.- Que AUTORIZO a hacer uso de mis beneficios durante el siguiente período (ambas fechas inclusive)

Fecha de Ingreso			Fecha de Retiro		
En calidad de :					
Arrendatario	<input type="radio"/>	Comodatario	<input type="radio"/>		
Mero Tenedor	<input type="radio"/>	Familiar/Amistad	<input type="radio"/>		

2.1 .- Identificación del responsable del grupo:

Nombre y Apellidos	RUT	Fono de contacto
Dirección particular	Comuna	Ciudad
Vehículo (marca modelo)	Patente	Color

2.2 .- Número de acompañantes :

N° de Adultos	
N° de Menores de edad (menores de 18 años)	

Que para todos los efectos la persona individualizada en el 2.1, es el responsable de su grupo que ingresa a la Comunidad. y de asegurar que exista una buena convivencia en el sitio/casa, como también en los espacios comunes.
 Por la presente declaro que he leído y estoy conciente de las normas de comportamiento y buena convivencia dentro de la Comunidad Consistorial y que soy el responsable de la integridad de mi grupo familiar ante la Directiva y frente a todos los procesos administrativos y/o judiciales en caso de quebrantamiento de normas que pueden según la gravedad, conllevar a la expulsión de la comunidad; independientemente de los gastos que se hayan comprometido con el domicilio del propietario los cuales son única y exclusiva responsabilidad del suscrito y del propietario del sitio/casa de la Comunidad Consistorial.

_____ **Firma Propietario**

_____ **Firma Responsable Grupo que ingresa**

Nombre de funcionario control ingreso	
--	--