

Descripción del Alquiler

En Valencia, al igual que en el resto de España, existen reglas específicas para el alquiler de apartamentos dentro de una comunidad de propietarios. Cuando hablamos de alquiler en este contexto, generalmente nos referimos a alquilar la vivienda a terceros por un período corto o largo con el objetivo de generar ingresos. Esto puede estar sujeto a reglas comunitarias, ordenanzas municipales y leyes fiscales nacionales.

Alquiler y Familia de Primer Grado

1. Definición de Alquiler:

- Alquilar generalmente significa que el propietario pone la vivienda a disposición de un inquilino a cambio de un pago. Esto puede ser tanto para alquiler vacacional (estancia corta) como para alquiler regular (estancia larga).

2. Familia de Primer Grado:

- Poner una vivienda a disposición de familiares de primer grado (como padres, hijos o hermanos) generalmente no se considera dentro de la misma categoría que el alquiler comercial, siempre que no se cobre una renta. Esto se clasifica más bien como uso privado.

Modelo 210 y Declaración de Uso

• Modelo 210:

- Este es un formulario fiscal para no residentes que poseen bienes inmuebles en España. Se utiliza para pagar impuestos sobre los ingresos obtenidos del alquiler. Si la vivienda es utilizada por familiares sin que se reciba una renta, generalmente no hay ingresos sujetos a impuestos que deban declararse en el Modelo 210.

• Declaración de Uso Familiar:

- Si la vivienda se pone a disposición de familiares de forma gratuita, esto puede considerarse como uso propio. En este caso, generalmente no hay obligación de declarar esto como ingresos de alquiler.

Es siempre recomendable buscar asesoramiento jurídico o fiscal específico, ya que las reglas locales e interpretaciones pueden variar. Un asesor fiscal o un experto legal puede aclarar las obligaciones exactas para su situación, especialmente dada la complejidad de la legislación fiscal y las reglas comunitarias en España.

Reglamento Interno de Alquiler Comunidad Oasis Beach XI

1. Ámbito de Aplicación:

La comunidad Oasis Beach XI, delimitada por Carrer el Forment, Carrer el Salat y Avd Fenoll, en la Urbanización El Raso, 03140 Guardamar Del Segura, Alicante – Alicant.

2. Estos reglamentos:

Son un resumen de las "Community Rules" que se pueden encontrar en el sitio web de la comunidad: www.oasisbeach11elraso.com. Este documento contiene los reglamentos originales que fueron aprobados durante la Asamblea General de Miembros (AGM) en 2019. Es importante señalar que no todos los reglamentos incluidos aquí son aplicables a los inquilinos. Por lo tanto, este documento está destinado exclusivamente a los inquilinos.

3. Regulación para los propietarios:

Artículo 1:

Los propietarios deben proporcionar este reglamento como parte del contrato de alquiler a los posibles inquilinos. Consulte el Artículo 2 de los Reglamentos Internos. En un acuerdo entre propietario e inquilino, se debe presentar una copia firmada de este reglamento, con la anotación "leído y aprobado", de forma digital por el propietario/inquilino en la página designada del sitio web. → vaya a la pestaña "Rental & Tenants" y luego a "Registration".

Artículo 2:

El propietario está obligado a proporcionar información sobre el alquiler potencial de su propiedad al responsable de la comunidad de Oasis Beach XI. Esto está establecido en el Artículo 11 de los reglamentos internos y se comunicó en la AGM anterior (2019) por el consejo y el Administrador.

"Comunicación en AGM 2019: Como comunidad, también necesitamos mantener registros y respetar ciertas leyes y hacer un inventario de los propietarios en OBXI. Como resultado, cada propietario de Oasis Beach XI está obligado a declarar si ha alquilado o no y ha cumplido con los formalismos y obligaciones necesarios para la comunidad."

Esta información debe completarse en el sitio web: Vaya a <https://www.oasisbeach11elraso.com/> → vaya a la pestaña "Rental & Tenants" y luego a "Registration". Complete todos los campos requeridos y envíe el formulario. Esto debe hacerse antes de que lleguen los huéspedes. Esto contiene la información necesaria.

Se solicita al inquilino que firme al final. Con esta firma, confirma que ha leído, entendido y aprobado el Reglamento Interno de Alquiler.

Esta información se considera confidencial y se trata de manera discreta por el responsable de la comunidad de Oasis Beach XI. Después de que finalice el período de alquiler de la respectiva propiedad, esta información debe ser destruida después de un mes.

Esta información está incluida en los reglamentos internos y es necesaria por razones de seguridad, para que la parte responsable de la comunidad de Oasis Beach XI esté siempre al tanto de quién está presente o puede estar en la propiedad en cuestión.

Artículo 3:

Se aconseja al propietario que ponga a disposición esta normativa en el inmueble en formato "impreso", claramente visible, por ejemplo, en el interior de la puerta de entrada. Es obligatorio que esta normativa sea visible. Cfr. Artículo 2 del reglamento interno.

Artículo 4:

El propietario puede ser considerado responsable del cumplimiento de esta normativa por parte de los posibles inquilinos de su propiedad.

En caso de negligencias con respecto a esta normativa, causadas por los posibles inquilinos, el propietario será notificado inicialmente por el responsable de la comunidad de Oasis Beach XI. De esta manera, el propietario podrá intervenir a tiempo y proponer acciones correctivas a los posibles inquilinos de su propiedad.

En caso de una infracción grave que haya sido debidamente constatada, los contratos de alquiler pueden ser terminados a solicitud del presidente del consejo comunitario. Cfr. Artículo 11 del reglamento interno.

Artículo 5:

En caso de negligencias persistentes o si el propietario no interviene a tiempo y las acciones correctivas propuestas no son cumplidas por los posibles inquilinos, el presidente de la comunidad de Oasis Beach XI puede tomar medidas adicionales y, si es necesario, informar a la policía local sobre las negligencias o problemas. Cfr. Artículo 2 del reglamento interno.

Artículo 6:

Si el propietario utiliza un "keyholder" para dar acceso a los posibles inquilinos a la propiedad alquilada, el propietario está obligado a proporcionar la información de esta normativa al "keyholder".

1. Regulación para "keyholders":

Artículo 7:

Los "keyholders" y los posibles inquilinos solo podrán acceder al sitio de Oasis Beach XI a través de las entradas asignadas.

(La selección de la entrada para este propósito debe ser discutida y aprobada).

(Esto debe ser revisado junto con un control más estricto del acceso al sitio mediante tarjetas de identificación o llaves no copiables como en Oasis Beach XII).

Artículo 8:

Los "keyholders" son responsables de permitir la entrada al personal de limpieza de las propiedades alquiladas a través de las entradas asignadas al sitio de Oasis Beach XI.

(La selección de la entrada para este propósito debe ser discutida y aprobada).

Artículo 9:

Los "keyholders" son responsables del personal de limpieza de las propiedades alquiladas. Los "keyholders" están al tanto de las actividades del personal de limpieza y pueden ser cuestionados al respecto por el responsable de la comunidad de Oasis Beach XI.

Regulación para inquilinos y propietarios (residentes permanentes o temporales):

Artículo 10: Todos

Todos, inquilinos y propietarios de apartamentos, son bienvenidos en el sitio de Oasis Beach XI. Todos vienen a Oasis Beach XI para disfrutar y hacer uso de las instalaciones que la comunidad puede ofrecer a propietarios e inquilinos. Todos deben comportarse de manera cuidadosa y educada, en armonía con los demás residentes de Oasis Beach XI. Por lo tanto, todos deben cumplir con las reglas de la comunidad de Oasis Beach, tanto los inquilinos como los residentes permanentes de los apartamentos de Oasis Beach XI.

Artículo 11: Descanso

Los inquilinos y otros residentes respetan el descanso de la comunidad y se aseguran de que no se perturbe en ningún momento. Ninguno de los residentes debe molestar a sus vecinos con un exceso de ruido entre las 22:00 y las 7:00 horas. Cfr. Artículo 10 del reglamento interno.

Artículo 12: Barbacoas

El uso de barbacoas eléctricas, barbacoas de gas o otros aparatos eléctricos como parrillas para la preparación de alimentos está permitido siempre que cumplan con las normas de seguridad necesarias. Sin embargo, estas actividades no deben causar molestias a los vecinos. Las barbacoas de carbón están estrictamente prohibidas. Cfr. Artículo 10 del reglamento interno.

Artículo 13: Césped artificial

El uso del terreno común de césped artificial está permitido. Los niños pueden jugar en él, practicar fútbol (solo con balón de plástico o balón suave) u otros deportes con balón. Los adultos y las familias pueden tumbarse o sentarse juntos en el césped artificial. Las toallas y los colchones inflables están permitidos en el césped artificial. Sin embargo, el uso de sombrillas, sillas o tumbonas no está permitido, ya que pueden dañar el césped artificial.

Fumar, vapear y el consumo de bebidas y/o alimentos está estrictamente prohibido en todas las áreas comunes. Cualquier forma de bebida o alimento atrae insectos.

Los objetos de vidrio o metal están prohibidos para prevenir cortes y hemorragias. Cfr. Artículo 6 del reglamento interno.

Artículo 14: Bicicletas y todo lo que tiene ruedas

Está prohibido montar en bicicleta, scooter, patineta, hoverboard o patinete eléctrico en cualquier parte del complejo. Esto también se aplica a los caminos pavimentados. Cfr. Artículo 10 del reglamento interno.

Artículo 15: Equipamiento de juegos

El área de juegos infantiles está especialmente diseñada para niños menores de 12 años.

Artículo 16: Higiene de la piscina

Oasis Beach XI tiene el beneficio de utilizar 2 piscinas. Las piscinas requieren un mantenimiento estricto. El control diario del pH, el nivel de cloro y otros parámetros del agua es importante y forma parte del programa de mantenimiento. Sin embargo, para mantener la calidad del agua, es importante que todos los usuarios se duchen antes de nadar o refrescarse en el agua. Esto pertenece a las reglas básicas de higiene para el uso de piscinas comunitarias. No ducharse antes de entrar en la piscina se vigila estrictamente. También se considera "entrar en la piscina" el hecho de mojarse los pies. Cfr. Artículo 6 del reglamento interno.

La piscina solo puede ser accesible a través de la entrada designada y no a través del desbordamiento.

El uso de gel de ducha o champú en las duchas de las piscinas no está permitido.

Artículo 17: Entorno de la piscina

En la entrada de ambas piscinas hay instrucciones sobre lo que está permitido y prohibido al entrar en la zona delimitada de las piscinas. Esta zona se caracteriza por la valla de vidrio.

Las "pancartes" con "do's" y "don'ts" son claras y poco susceptibles de interpretación.

El horario de apertura de las piscinas está claramente indicado en estos letreros: de 8:00 a 22:00 horas.

Fumar, vapear y el consumo de bebidas y/o alimentos está estrictamente prohibido dentro de la valla de las piscinas. Cuando los restos de estas sustancias caen en el agua, tienen un efecto negativo en la calidad del agua, lo que puede obligar a cerrar temporalmente la piscina. Cualquier forma de bebida o alimento atrae insectos.

Los objetos de vidrio o metal están prohibidos en la piscina para prevenir cortes y hemorragias que puedan contaminar el agua de la piscina.

No se permite saltar desde afuera de la piscina, ni bucear o molestar a otros usuarios de la piscina.

Los equipos de radio y música solo están permitidos si se utilizan auriculares personales.

Artículo 18: Piscina y niños pequeños

Al entrar o salir del área de la piscina, es importante cerrar la puerta de acceso después de su paso. Esta es una medida de seguridad para evitar el ahogamiento de niños sin supervisión.

Aunque no se permiten camas de aire y sillas inflables en la piscina, se hace una excepción para los niños pequeños que utilizan dispositivos de flotación.

Para los niños que usan pañales: estos están obligados a usar pañales impermeables especiales. Cfr. Artículo 6 del reglamento interno.

Artículo 19: Piscina y vestimenta

La ropa, con excepción de trajes de baño especiales de lycra, no está permitida. El uso de cloro (hipoclorito de sodio o lejía) para la higiene de la piscina puede causar decoloración de la ropa, lo que puede hacer que los tintes entren en el agua. Cfr. Artículo 6 del reglamento interno.

Artículo 20: Jacuzzi

En la puerta de acceso del área de bienestar hay instrucciones sobre lo que está permitido y prohibido al entrar en esta área.

El horario del área de bienestar es de 8:00 a 22:00 horas. Para los inquilinos, hay una limitación de 3 reservas (y no días consecutivos) por semana fuera de los períodos de vacaciones y solo una vez durante los períodos de vacaciones: *01/01/25 – 07/01/25 * Del 01/03 al 10/03/25 * 04/04/25- 22/04/25 * 28/05/25 – 03/06/25 * 25/10/25 – 04/11/25 * 20/12/25 – 31/12/25

Fumar, vapear y el consumo de bebidas y/o alimentos está estrictamente prohibido dentro de esta área.

Los objetos de vidrio o metal están prohibidos en el área de bienestar. Esto es para prevenir cortes y hemorragias que puedan contaminar el agua de la jacuzzi.

Es importante que todos los usuarios se duchen antes de entrar en la jacuzzi o la cabina de sauna. Esto pertenece a las reglas básicas de higiene para el uso de la jacuzzi o la sauna.

El uso de la jacuzzi y la sauna no está permitido para niños menores de 16 años si no están acompañados por un adulto.

La exposición de topless está prohibida en áreas comunes (piscina, sauna y jacuzzi) durante las horas públicas.

El acceso a esta área de bienestar está sujeto a reserva. Consulte el sitio web de la comunidad de Oasis Beach XI.

Hay reglas separadas para el uso del área de bienestar. Estas se pueden encontrar en la página web/wellness.

La jacuzzi está permanentemente calentada en el período del 05 de septiembre al 15 de junio.

Artículo 21: Visitantes en la piscina o en el wellness

No está permitido que los inquilinos inviten a visitantes de fuera del complejo a las piscinas o al área de bienestar. Estas áreas solo están disponibles para personas que se alojan en el complejo, inquilinos y propietarios de apartamentos. Cfr. Artículo 6 del reglamento interno.

Artículo 22: Animales

Los residentes del complejo pueden tener perros, gatos y pájaros en sus apartamentos. Es importante que los inquilinos tengan el permiso del propietario para esto.

Todos los animales deben estar atados y se prohíbe el acceso a los jardines comunitarios, alrededor y dentro de la piscina y el área de bienestar.

Por lo tanto, los animales solo tienen acceso a los senderos que bordean las puertas de entrada de los propietarios y no a los senderos dentro del dominio que bordean el césped artificial y las piscinas. La razón de esto es que en el pasado, los animales han hecho sus necesidades en el césped artificial en varias ocasiones.

Los animales tienen acceso a las terrazas privadas de los propietarios, pero no deben salir de ellas.

El número de mascotas está limitado a dos por apartamento.

Si los animales causan molestias por ruido, olor u otras razones, los propietarios serán notificados por el responsable de la comunidad de Oasis Beach XI. Cfr. Artículo 9 del reglamento interno.

Artículo 23: Residuos

Hay contenedores para la recolección de residuos domésticos por tipo; cartón y papel, botellas de plástico, residuos restantes y vidrio disponibles en las calles alrededor del sitio de Oasis Beach XI.

Cada propietario e/o inquilino está obligado a depositar sus residuos reciclables o residuos restantes en los contenedores.

No se permiten depósitos de materiales peligrosos, insalubres o desagradables en el complejo. Está prohibido almacenar materiales de construcción, residuos, escombros, etc.

No está permitido usar los contenedores de residuos públicos en las aceras alrededor del complejo para residuos domésticos. Cfr. Artículo 16 del reglamento interno. Cfr. Artículo 5 del reglamento interno.

Artículo 24: Terrazas versus estética y armonía

Está prohibido colgar ropa en las barandillas de los balcones, toldos y en las ventanas o fachadas. En las terrazas, el secado de la ropa solo está permitido en un tendedero de pie flexible que no sobresalga por encima de la barandilla y que esté colocado hacia atrás (para evitar una vista "desagradable").

No se pueden sacudir ni golpear alfombras y tapetes desde las terrazas y balcones. Esto se aplica a los manteles y sábanas. Cfr. Artículo 5 del reglamento interno.

También está permitido el tendedero Brabantia en el exterior del dominio. Artículo 5.

Artículo 25: Garajes

Cada propietario es responsable de su propia plaza de aparcamiento y no puede usar la plaza de aparcamiento de otros, incluso temporalmente sin el permiso del propietario legítimo.