

# REGLAMENTO INTERNO

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS « PERLA BLANCA III »

### Preámbulo

El presente reglamento interno se establece de conformidad con el artículo 6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), modificada, entre otras, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, así como por la legislación española vigente.

Tiene por objeto regular el uso de las zonas comunes y favorecer la buena convivencia entre los ocupantes de la comunidad de propietarios «Perla Blanca III».

Será de obligado cumplimiento para todos los ocupantes, cualquiera que sea su título: propietarios, usufructuarios, arrendatarios, ocupantes temporales y visitantes.

---

### Artículo 1 – Tranquilidad y ruidos

Todos los ocupantes deberán respetar la tranquilidad de la residencia y evitar cualquier molestia sonora, cualquiera que sea su origen.

El horario de descanso se establece de 23:00 a 08:00 horas.

Los aparatos sonoros (radio, televisión, música, etc.) deberán utilizarse a un volumen moderado, limitado al interior de la vivienda, y nunca de forma continua o excesiva.

---

### Artículo 2 – Animales

Se permite la tenencia de animales de compañía (perros, gatos, aves en jaula, etc.) siempre que no causen molestias, peligro o incomodidad a los vecinos.

Los perros deberán ir sujetos con correa en las zonas comunes y, en caso de ser susceptibles de morder, deberán llevar bozal, bajo la responsabilidad de un adulto.

Se prohíbe estrictamente el acceso de animales a las zonas de baño y alrededores de las piscinas.

Todo propietario u ocupante que saque a su animal fuera de la vivienda deberá llevar bolsas para la recogida de excrementos y está obligado a recoger y eliminar inmediatamente cualquier deposición dejada en las zonas comunes de la residencia.

El incumplimiento de esta norma constituye una infracción del reglamento interno y podrá dar lugar a sanciones acordadas por la comunidad, conforme a los procedimientos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

---

## Artículo 3 – Piscinas y zonas de baño

### 3.1 Acceso y horarios

El uso de las piscinas está estrictamente reservado a los residentes.

Solo podrá estar abierta una piscina a la vez.

Horario de apertura: de 09:00 a 22:00 horas.

Fechas de apertura : Piscina exterior : del 1 de junio al 30 de septiembre

Piscina interior : del 1 de octubre al 31 de mayo

El presidente estará facultado para modificar dichas fechas en función de las condiciones climatológicas.

Está prohibido bañarse en una piscina cerrada.

Cualquier infracción se realizará bajo la exclusiva responsabilidad del usuario.

### 3.2 Normas de uso

- Ducha obligatoria antes del baño.
- Prohibido el uso de colchonetas y objetos hinchables (excepto balones infantiles).
- Prohibido fumar en la zona de baño.
- Prohibidas las bebidas y alimentos, salvo agua u otras bebidas en recipientes de plástico.
- Prohibido correr o practicar juegos peligrosos.
- Prohibido introducir sillas, tumbonas o hamacas.
- El baño deberá realizarse con ropa de baño adecuada para piscina (bañador, bikini, short de baño).
- No se permite el uso de prendas no destinadas al baño (vestidos, pantalones, ropa integral).
- Los saltos y zambullidas se realizan bajo la exclusiva responsabilidad del usuario o de los padres en el caso de menores.
- Prohibido correr por escaleras, pasillos y zonas comunes.
- Está prohibido circular descalzo fuera de la zona de baño.

---

## Artículo 4 – Limpieza y estética

Queda prohibido:

- Colocar objetos visibles desde las zonas comunes en ventanas o balcones.
- Tender ropa en ventanas o terrazas visibles desde el exterior.
- Depositar residuos en las zonas comunes o delante de las puertas.

A fin de preservar la limpieza de los alrededores de la residencia y evitar cualquier tipo de molestias (olores, vertidos incontrolados, presencia de animales, etc.), la basura deberá depositarse **entre las 20h y las 23h** en los contenedores habilitados para tal fin, situados en el exterior, cerca de la puerta de acceso al aparcamiento interior. Los objetos voluminosos deberán depositarse en el punto limpio, situado cerca de la rotonda del Hotel Puerto Mar.

---

## **Artículo 5 – Elementos privativos visibles y mantenimiento**

Las rejas, cancelas e instalaciones privativas autorizadas serán de exclusiva responsabilidad de los propietarios afectados.

Las jardineras, plantas, pérgolas y toldos deberán mantenerse regularmente por los propietarios con el fin de preservar la estética y armonía de la residencia.

Los modelos de toldos y pérgolas deberán respetar los establecidos por el arquitecto y aprobados por la comunidad (en particular en cuanto a colores).

---

## **Artículo 6 – Obras en terrazas y modificaciones estructurales**

Cualquier obra realizada por un propietario en su terraza o en cualquier elemento privativo susceptible de afectar a la estructura del edificio, provocar daños por agua o alterar la estética de la fachada, será de su exclusiva responsabilidad.

Las obras visibles desde el exterior o que puedan afectar a la estructura del edificio deberán someterse previamente a la aprobación de la junta de propietarios y ser autorizadas conforme a las mayorías legales previstas en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

---

## **Artículo 7 – Correo**

El correo podrá ser recibido por la persona encargada del mantenimiento, quien lo pondrá a disposición de los destinatarios en las condiciones establecidas por la comunidad.

---

## **Artículo 8 – Aparcamientos**

Cada vivienda dispone de una plaza de aparcamiento asignada, identificada con el mismo número que el apartamento.

Queda prohibido:

- Aparcar en una plaza no asignada (salvo acuerdo con el propietario de dicha plaza).
- Aparcar en las vías de circulación.
- Utilizar una plaza de aparcamiento para fines distintos del estacionamiento de un vehículo.

La instalación de un dispositivo abatible (“cepo”) solo estará autorizada si se ajusta al modelo aprobado por la comunidad.

---

## **Artículo 9 – Seguridad**

Los ocupantes deberán asegurarse de mantener cerradas las puertas de acceso a la residencia, con excepción de la entrada principal con cierre automático.

---

## **Artículo 10 – Alquileres turísticos y estancias de corta duración**

De conformidad con el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la normativa autonómica aplicable y el acuerdo de la comunidad aprobado en la junta general extraordinaria de fecha 16 de julio de 2025, el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o de corta duración en la comunidad queda sujeto a las siguientes normas :

- Toda actividad de alquiler turístico deberá cumplir la legislación vigente (licencia administrativa, registro, obligaciones fiscales y de seguridad).
- Los ocupantes temporales estarán estrictamente sujetos al presente reglamento interno.
- El propietario será responsable de los comportamientos, molestias y daños causados por los ocupantes temporales.
- Queda prohibido utilizar las zonas comunes para fines incompatibles con el uso residencial (fiestas, eventos, actividades comerciales).
- Los horarios de descanso y las normas relativas a la piscina y a las zonas comunes deberán ser comunicados expresamente a los inquilinos antes de su entrada en la vivienda.

Cualquier limitación más restrictiva, prohibición o condición esencial que afecte al derecho de propiedad deberá incorporarse a los estatutos de la comunidad y aprobarse con las mayorías legales exigidas.

---

## **Artículo 11 – Cámaras de videovigilancia**

La residencia dispone de cámaras de videovigilancia en las zonas comunes con fines de seguridad, prevención de robos y protección de los bienes comunes.

- Las cámaras se instalan exclusivamente en zonas comunes y no graban espacios privados de las viviendas o terrazas.
  - Las grabaciones se conservarán durante un plazo máximo de 30 días, conforme a la normativa vigente en materia de protección de datos personales (RGPD y LOPDGDD).
  - Cualquier solicitud de acceso a las imágenes deberá dirigirse al presidente de la comunidad, conforme a las disposiciones legales.
  - El uso de las imágenes queda estrictamente limitado a las finalidades indicadas, quedando prohibido y sancionado cualquier uso no autorizado.
-

## **Artículo 12 – Local de bicicletas y scooters**

El local, situado en el exterior de la residencia, está exclusivamente destinado al estacionamiento y almacenamiento de bicicletas y scooters pertenecientes a los propietarios y/o ocupantes autorizados del edificio. Cualquier otro uso queda estrictamente prohibido.

El acceso está reservado exclusivamente a los propietarios u ocupantes autorizados que dispongan de llave.

Queda prohibida la cesión, préstamo o reproducción de la llave a personas no autorizadas.

El local deberá cerrarse obligatoriamente con llave tras cada uso, incluso en salidas de corta duración. Cada usuario será responsable del correcto cierre del local tras su utilización.

Queda terminantemente prohibido almacenar en el local :

- productos inflamables, explosivos o peligrosos (en particular gasolina, combustibles, disolventes, bombonas de gas, productos químicos, baterías no conformes, etc.);
- objetos voluminosos o ajenos al uso del local;
- residuos u objetos que puedan perjudicar la limpieza, la seguridad o la salubridad del lugar.

Cada usuario deberá mantener el local limpio y en buen estado.

La comunidad no se hace responsable en caso de robos, deterioros o daños causados a los bienes almacenados.

---

## **Artículo 13 – Litigios**

Cualquier litigio relativo a la interpretación o aplicación del presente reglamento que no pueda resolverse de forma amistosa será competencia de los tribunales correspondientes, conforme a la legislación española.

---

## **Artículo 14 – Oponibilidad**

El presente reglamento interno será sometido a la aprobación de la junta general de la comunidad.

En caso de venta o alquiler, el propietario deberá entregar una copia íntegra del reglamento al comprador o al arrendatario.

---

**Febrero de 2026**