

BUROFAX Premium Plus, con PPE y copia certificada.

Remitente: Agustín Artiles Sarmiento. Abogado colegiado 1.401 I.C.A.L.P.A., con domicilio en calle gamonal 39, Vecindario, C.P. 35110; con correo electrónico abogado@artiles.eu, y número de teléfono +34 607527733.

Destinatarios:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PUERTO PLATA, con CIF n.º H-35031228.

TROND H.

SERVATUR S.A., con CIF n.º A35032200.

Todos, con domicilio a estos efectos en oficina Comunidad de Propietarios PUERTO PLATA, sita en la Avenida de la Cornisa, n° 7, 35130, Mogán.

Puerto Rico, a 15 de junio de 2026.

ASUNTO: Requerimiento formal de apertura inmediata de los accesos a la piscina y solárium del Complejo Puerto Plata, cese de la privación de uso de elementos comunes y aportación de documentación justificativa de cualquier eventual restricción de acceso.

Sres.:

Por medio del presente, se les requiere formal y fehacientemente para que procedan a la **apertura inmediata de los accesos a la piscina y al solárium del Complejo Puerto Plata**, retirando cualquier obstáculo, cartel, cierre, valla, cadena, candado, cinta, señal, instrucción verbal o escrita, advertencia o cualquier otra actuación material que impida, limite o disuada el acceso y uso ordinario de dichas zonas comunes por los propietarios.

El presente requerimiento se efectúa con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- En fecha **27 de abril de 2026**, **D. Javier M.** remitió **burofax**, a la **Comunidad de Propietarios Puerto Plata**, a **Trond H.** y a **Servatur S.A.**, solicitando formalmente documentación relativa a las obras anunciadas en la piscina y solárium, cuyo cierre se anunciaba a partir del **30 de abril de 2026**.

2.- En dichos requerimientos se solicitó, entre otra documentación, proyecto técnico, licencias y permisos administrativos, identificación de la empresa contratista, seguro de responsabilidad civil, cronograma de ejecución, presupuesto detallado, responsable de la obra, medidas previstas de afectación a los propietarios y acuerdo comunitario que amparase las obras.

3.- Los burofaxes de 27 de abril de 2026 fueron admitidos y entregados ese mismo día en la dirección del Complejo Puerto Plata. Pese a ello, dichos requerimientos **no han sido contestados**, ni se ha facilitado a los propietarios la documentación solicitada.

4.- Posteriormente, en el procedimiento de **medidas cautelares previas n.º 0000474/2026**, seguido ante el **Tribunal de Instancia de San Bartolomé de Tirajana – Sección Civil – Plaza n.º**, se dictó **Auto n.º 000281/2026, de 15 de mayo de 2026**, por el que se acordó la medida cautelar consistente en la **suspensión de la ejecución del acuerdo adoptado en el punto 4 de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios Puerto Plata de 26 de marzo de 2026**.

5.- El citado punto 4 se refería a la propuesta presentada por **Servatur** relativa, entre otros extremos, a la antigua recepción, al salón social y a zonas comunes vinculadas al solárium. El propio Auto identificó que el acuerdo comprendía, entre otros espacios, **una parte del solárium de la piscina y una parte del solárium inferior situado delante de los locales 6 y 7**.

6.- El Auto de 15 de mayo de 2026 razonó expresamente que el acuerdo comunitario suponía la desaparición del uso comunitario de determinados espacios comunes, incluyendo partes del solárium, para destinarlos a usos vinculados a la explotación de Servatur.

7.- Asimismo, el Auto de 15 de mayo de 2026 descartó que hubiera quedado acreditada la necesidad de las obras por razones de seguridad, habitabilidad o conservación, al no haberse aportado informe pericial que justificara tal necesidad.

8.- Por **Providencia de 21 de mayo de 2026**, notificada el 22 de mayo de 2026, el Tribunal tuvo por prestada la caución acordada y acordó requerir de inmediato y personalmente a la **Comunidad de Propietarios Puerto Plata**, en la persona de su administrador, a **Servatur S.A.** y a su presidente, para que suspendieran la ejecución de cualquier acto que se amparase en el punto 4 de la Junta General Extraordinaria de 26 de marzo de 2026.

9.- Dicha Providencia añadió expresamente que la suspensión del acuerdo incluía la **suspensión de las obras a las que se refiere el acuerdo**.

10.- Por otra **Providencia de 21 de mayo de 2026**, notificada igualmente el 22 de mayo de 2026, el Tribunal aclaró que, aunque el epígrafe del punto 4 se refiriera a la antigua recepción y al salón social, **lo acordado afecta igualmente al solárium**, tal como se expuso en la fundamentación del Auto de medidas cautelares.

11.- La misma Providencia concluyó expresamente que la **suspensión de las obras se extiende igualmente a la zona del solárium** a la que se refiere el citado punto 4.

12.- Pese a los requerimientos documentales previos y a las resoluciones judiciales citadas, **desde hace semanas se viene impidiendo el acceso y utilización de la piscina y/o zonas de solárium del Complejo Puerto Plata por los propietarios, bajo la excusa de la existencia de obras, zona de obra o supuestas razones de seguridad vinculadas a dichas obras.**

13.- Dicha situación resulta especialmente grave porque: **i)** las obras vinculadas al punto 4 se encuentran suspendidas judicialmente; **ii)** la suspensión judicial alcanza expresamente al solárium; **iii)** los destinatarios fueron requeridos el 27 de abril de 2026 para aportar la documentación justificativa de las obras anunciadas; y **iv)** hasta la fecha no han contestado ni facilitado dicha documentación.

14.- En consecuencia, el mantenimiento de carteles de obra, prohibiciones de paso, cerramientos, obstáculos o instrucciones impeditivas de acceso, sin obra efectiva lícitamente ejecutable y sin razón real, actual,

concreta, documentada y proporcionada de seguridad, constituye una **privación ilegítima del uso de elementos comunes** por los propietarios y una situación de hecho incompatible con las resoluciones judiciales dictadas.

REQUERIMIENTO FORMAL

Por todo lo expuesto, se les **REQUIERE FORMAL Y FEHACIENTEMENTE** para que, de forma inmediata y, en todo caso, en el plazo máximo de **VEINTICUATRO HORAS** desde la recepción del presente burofax:

1.- Procedan a la **apertura efectiva de todos los accesos a la piscina y al solárium** del Complejo Puerto Plata que se encuentren cerrados, bloqueados, vigilados, restringidos o materialmente impedidos sin causa legítima.

2.- Retiren cualquier **valla, cadena, candado, cartel, señal, cinta, obstáculo, instrucción o advertencia** que impida, limite o disuada a los propietarios del acceso y uso ordinario de la piscina, solárium y zonas comunes vinculadas.

3.- Se abstengan de invocar la existencia de obras, zona de obra, trabajos en curso o razones genéricas de seguridad como fundamento para mantener cerrado el acceso, salvo que exista un **riesgo real, actual, concreto, documentado técnicamente e independiente de las obras suspendidas judicialmente**.

4.- En caso de sostener que existe un riesgo de seguridad que justifique cualquier restricción de acceso, remitan de inmediato a este despacho, en la dirección de correo electrónico consignada, copia íntegra de la documentación que ya fue solicitada mediante burofaxes de 27 de abril de 2026 y que, hasta la fecha, no ha sido facilitada, incluyendo en particular:

informe técnico que identifique el riesgo concreto;

autor, titulación y fecha del informe;

alcance exacto de la zona afectada;

medidas alternativas menos restrictivas adoptadas o propuestas;

justificación de por qué no puede permitirse el uso ordinario de la piscina y solárium por los propietarios;

proyecto técnico de la obra, memoria descriptiva y planos;

licencia de obra, declaración responsable, comunicación previa o autorización administrativa aplicable;

identificación de la empresa contratista y seguro de responsabilidad civil;

cronograma de ejecución;

presupuesto detallado;

responsable de la obra;

dirección facultativa o cualquier otra documentación técnica que ampare cualquier actuación material en la zona.

5.- Se abstengan de realizar cualquier acto material o jurídico que suponga continuar, mantener, consolidar o ejecutar, directa o indirectamente, los efectos del punto 4 de la Junta General Extraordinaria de 26 de marzo de 2026, cuya ejecución ha sido suspendida judicialmente.

6.- Confirman por escrito a este despacho, dentro del mismo plazo de **VEINTICUATRO HORAS**, que se ha procedido a la apertura de los accesos y que se permite el uso ordinario de la piscina y solárium por los propietarios.

ADVERTENCIAS

Se les advierte expresamente de que el mantenimiento del cierre de la piscina y/o solárium bajo la excusa de unas obras suspendidas judicialmente, o sin aportación inmediata de una justificación técnica real, concreta y documentada, podrá ser puesto en conocimiento inmediato del **Tribunal de Instancia de San Bartolomé de Tirajana — Sección Civil — Plaza n.º** , dentro del procedimiento de medidas cautelares previas n.º **0000474/2026**, solicitando la adopción de medidas urgentes de ejecución, requerimientos personales, apercibimientos, multas coercitivas, imposición de costas y cualesquiera otras medidas necesarias para asegurar el cumplimiento efectivo de las resoluciones judiciales dictadas.

Asimismo, **se les advierte de que la persistencia en impedir el acceso y uso ordinario de elementos comunes por los propietarios, sin causa legítima, podrá dar lugar al ejercicio de cuantas acciones civiles, comunitarias, cautelares, indemnizatorias y, en su caso, de otra naturaleza pudieran corresponder en Derecho frente a la Comunidad y frente a las personas físicas o jurídicas que hayan ordenado, autorizado, ejecutado, mantenido o tolerado dicha privación de uso.**

Igualmente, **se les advierte de que la persistencia en impedir el acceso y uso ordinario de elementos comunes, sin causa legítima y pese a las resoluciones judiciales dictadas, podrá ser puesta en conocimiento del Tribunal y, en su caso, de las autoridades competentes, por si los hechos pudieran ser constitutivos de coacciones, realización arbitraria del propio derecho, desobediencia u otros ilícitos penales que resulten procedentes.**

En Puerto Rico, a 15 de junio de 2026.