

Agustín Artiles Sarmiento

ABOGADO-RECHTSANWALT-LAWYER Colegiado n° 1401 I.C.A.L.P.A.

BUROFAX Premium Plus, mit Zustellungsurkunde und beglaubigter Kopie.

Absender: Agustín Artiles Sarmiento. Zugelassener Rechtsanwalt Nr. 1.401 I.C.A.L.P.A., mit Kanzleisitz in Calle Gamonal 39, Vecindario, C.P. 35110; E-Mail-Adresse: abogado@artiles.eu, Telefonnummer: +34 607527733.

Empfänger:

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT PUERTO PLATA, Steuernummer (CIF) Nr. H-35031228.

TROND H.

SERVATUR S.A., Steuernummer (CIF) Nr. A35032200.

Alle zu diesem Zweck zustellungsbevollmächtigt an der Adresse der Verwaltung der Eigentümergeinschaft PUERTO PLATA, Avenida de la Cornisa, Nr. 7, 35130, Mogán.

Puerto Rico, am 15. Juni 2026.

BETREFF: Formelle Aufforderung zur sofortigen Öffnung der Zugänge zum Schwimmbecken und Solarium des Komplexes Puerto Plata, Unterlassung der Entziehung der Nutzung gemeinschaftlicher Elemente sowie Vorlage von Belegunterlagen für jegliche etwaige Zugangsbeschränkung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mittels dieses Schreibens werden Sie formell und rechtsverbindlich aufgefordert, die sofortige Öffnung der Zugänge zum Schwimmbecken und zum Solarium des Komplexes Puerto Plata zu veranlassen und jegliche Hindernisse, Schilder, Absperrungen, Zäune, Ketten, Vorhängeschlösser, Bänder, Signale, mündliche oder schriftliche Anweisungen, Warnungen oder sonstige tatsächliche Handlungen zu entfernen, die den Zugang und die gewöhnliche Nutzung dieser Gemeinschaftsbereiche durch die Eigentümer verhindern, einschränken oder davon abschrecken.

Die vorliegende Aufforderung erfolgt auf Basis des folgenden:

SACHVERHALTS / VORGESCHICHTE

– Am 27. April 2026 übermittelte Herr Javier M. ein Burofax an die Eigentümergemeinschaft Puerto Plata, an Trond H. und an Servatur S.A., mit dem formell Unterlagen bezüglich der angekündigten Arbeiten am Schwimmbecken und Solarium angefordert wurden, deren Schließung ab dem 30. April 2026 angekündigt war.

– In diesen Aufforderungen wurden unter anderem technische Projektunterlagen, behördliche Lizenzen und Genehmigungen, die Identifikation des Bauunternehmens, eine Haftpflichtversicherung, der Zeitplan der Ausführung, ein detaillierter Kostenvoranschlag, der Bauverantwortliche, die vorgesehenen Maßnahmen bezüglich der Beeinträchtigung der Eigentümer sowie der Gemeinschaftsbeschluss, der die Arbeiten abdeckt, angefordert.

– Die Burofaxes vom 27. April 2026 wurden angenommen und noch am selben Tag an die Adresse des Komplexes Puerto Plata zugestellt. Trotz dessen wurden diese Aufforderungen nicht beantwortet, noch wurden den Eigentümern die angeforderten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

– In der Folge wurde im Verfahren für vorläufige einstweilige Verfügungen Nr. 0000474/2026 vor dem erstinstanzlichen Gericht von San Bartolomé de Tirajana — Zivilabteilung — Kammer Nr. , der Beschluss (Auto) Nr. 000281/2026 vom 15. Mai 2026 erlassen. Mit diesem wurde die einstweilige Maßnahme angeordnet, welche in der Aussetzung der Vollstreckung des Beschlusses besteht, der unter Punkt 4 der außerordentlichen Generalversammlung der Eigentümergemeinschaft Puerto Plata vom 26. März 2026 gefasst wurde.

– Der genannte Punkt 4 bezog sich auf den von Servatur vorgelegten Vorschlag, der sich unter anderem auf die alte Rezeption, den Gesellschaftsraum und die mit dem Solarium verbundenen Gemeinschaftsbereiche bezog. Der gerichtliche Beschluss stellte selbst fest, dass der Beschluss unter anderem einen Teil des Solariums des Schwimmbeckens und einen Teil des darunter liegenden Solariums vor den Lokalen 6 und 7 umfasste.

– Im Beschluss vom 15. Mai 2026 wurde ausdrücklich begründet, dass der Gemeinschaftsbeschluss den Wegfall der gemeinschaftlichen Nutzung bestimmter Gemeinschaftsflächen, einschließlich Teilen des Solariums, zur Folge hatte, um diese Nutzungen der Bewirtschaftung durch Servatur zuzuführen.

– Ebenso schloss der Beschluss vom 15. Mai 2026 aus, dass die Notwendigkeit der Arbeiten aus Gründen der Sicherheit, Bewohnbarkeit oder Erhaltung nachgewiesen wurde, da kein Sachverständigengutachten vorgelegt wurde, das eine solche Notwendigkeit rechtfertigte.

– Mit Verfügung (Providencia) vom 21. Mai 2026, zugestellt am 22. Mai 2026, stellte das Gericht fest, dass die vereinbarte Sicherheitsleistung erbracht wurde, und ordnete an, die Eigentümergemeinschaft Puerto Plata, in der Person ihres Verwalters, sowie Servatur S.A. und deren Präsidenten unverzüglich und persönlich aufzufordern, die Vollstreckung jeglicher Handlung auszusetzen, die sich auf den Punkt 4 der außerordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2026 stützt.

- Diese Verfügung fügte ausdrücklich hinzu, dass die Aussetzung des Beschlusses auch die Aussetzung der Arbeiten umfasst, auf die sich der Beschluss bezieht.
- Mit einer weiteren Verfügung vom 21. Mai 2026, die ebenfalls am 22. Mai 2026 zugestellt wurde, stellte das Gericht klar, dass, obwohl sich die Überschrift von Punkt 4 auf die alte Rezeption und den Gesellschaftsraum bezog, das Vereinbarte gleichermaßen das Solarium betrifft, so wie es in der Begründung des Beschlusses über die einstweiligen Maßnahmen dargelegt worden war.
- Dieselbe Verfügung schloss ausdrücklich mit der Feststellung ab, dass sich die Aussetzung der Arbeiten gleichermaßen auf den Bereich des Solariums erstreckt, auf den sich der genannte Punkt 4 bezieht.
- Trotz der vorherigen urkundlichen Aufforderungen und der genannten gerichtlichen Entscheidungen wird den Eigentümern seit Wochen der Zugang und die Nutzung des Schwimmbeckens und/oder der Solariumbereiche des Komplexes Puerto Plata verwehrt, unter dem Vorwand des Vorhandenseins von Arbeiten, eines Baustellenbereichs oder vermeintlicher Sicherheitsgründe, die mit diesen Arbeiten verknüpft sind.
- Diese Situation ist besonders schwerwiegend, da: i) die mit dem Punkt 4 verknüpften Arbeiten gerichtlich ausgesetzt sind; ii) die gerichtliche Aussetzung sich ausdrücklich auf das Solarium erstreckt; iii) die Empfänger am 27. April 2026 aufgefordert wurden, die Belegunterlagen für die angekündigten Arbeiten vorzulegen; und iv) diese bis zum heutigen Tag weder geantwortet noch diese Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.
- Infolgedessen stellt das Aufrechterhalten von Baustellenschildern, Durchgangsverbotten, Absperrungen, Hindernissen oder den Zugang verhindernden Anweisungen – ohne dass eine effektive, rechtmäßig ausführbare Arbeit vorliegt und ohne einen realen, aktuellen, konkreten, dokumentierten und verhältnismäßigen Sicherheitsgrund – eine widerrechtliche Entziehung der Nutzung gemeinschaftlicher Elemente für die Eigentümer dar. Dies schafft einen tatsächlichen Zustand, der mit den erlassenen gerichtlichen Entscheidungen unvereinbar ist.

FORMELLE AUFFORDERUNG

Aufgrund des gesamten Vorgetragenen werden Sie **FORMELL UND RECHTSVERBINDLICH AUFGEFORDERT**, unverzüglich und in jedem Fall innerhalb einer **Maximalfrist von VIERUNDZWANZIG STUNDEN** ab Erhalt dieses Bürofaxes:

- Die effektive Öffnung aller Zugänge zum Schwimmbecken und zum Solarium des Komplexes Puerto Plata zu veranlassen, die ohne rechtmäßigen Grund geschlossen, blockiert, überwacht, eingeschränkt oder physisch behindert sind.

- Jegliche Zäune, Ketten, Vorhängeschlösser, Schilder, Signale, Bänder, Hindernisse, Anweisungen oder Warnungen zu entfernen, die die Eigentümer am Zugang und der gewöhnlichen Nutzung des Schwimmbeckens, des Solariums und der damit verbundenen Gemeinschaftsbereiche hindern, diese einschränken oder davon abschrecken.
- Sich der Berufung auf das Vorhandensein von Arbeiten, Baustellenbereichen, laufenden Tätigkeiten oder allgemeinen Sicherheitsgründen als Grundlage für die Aufrechterhaltung des geschlossenen Zugangs zu enthalten, es sei denn, es liegt ein reales, aktuelles, konkretes, technisch dokumentiertes und von den gerichtlich ausgesetzten Arbeiten unabhängiges Sicherheitsrisiko vor.
- Falls Sie die Auffassung vertreten, dass ein Sicherheitsrisiko besteht, welches eine Zugangsbeschränkung rechtfertigt, übermitteln Sie dieser Kanzlei unverzüglich an die angegebene E-Mail-Adresse eine vollständige Kopie der Unterlagen, die bereits mittels Burofaxes vom 27. April 2026 angefordert und bis dato nicht zur Verfügung gestellt wurden, einschließlich insbesondere:

Technischer Bericht, der das konkrete Risiko identifiziert;

Verfasser, Qualifikation und Datum des Berichts;

Exakter Umfang des betroffenen Bereichs;

- 1.- Angenommene oder vorgeschlagene, weniger einschränkende Alternativmaßnahmen;
- 2.- Begründung, warum die gewöhnliche Nutzung des Schwimmbeckens und Solariums durch die Eigentümer nicht gestattet werden kann;
- 3.- Technisches Projekt der Arbeit, beschreibender Bericht (Memoria) und Pläne;
- 4.- Baugenehmigung (Licencia de Obra), verantwortliche Erklärung (Declaración Responsable), vorherige Anzeige (Comunicación Previa) oder anwendbare behördliche Genehmigung;
- 5.- Identifikation des Bauunternehmens und Haftpflichtversicherung;
- 6.- Zeitplan der Ausführung (Cronograma);
- 7.- Detaillierter Kostenvoranschlag;
- 8.- Bauverantwortlicher;
- 9.- Bauleitung (Dirección Facultativa) oder jegliche andere technische Dokumentation, die eine tatsächliche Handlung in dem Bereich rechtlich deckt.

– Jegliche tatsächliche oder rechtliche Handlung zu unterlassen, die eine Fortführung, Aufrechterhaltung, Konsolidierung oder Vollstreckung – direkt oder indirekt – der Wirkungen von Punkt 4 der außerordentlichen Generalversammlung vom 26. März bedeutet.

6. – Bestätigen Sie dieser Kanzlei schriftlich innerhalb derselben Frist von VIERUNDZWANZIG STUNDEN, dass die Öffnung der Zugänge erfolgt ist und die gewöhnliche Nutzung des Schwimmbeckens und des Solariums durch die Eigentümer gestattet wird.

WARNHINWEISE

Sie werden ausdrücklich gewarnt, dass die Aufrechterhaltung der Schließung des Schwimmbeckens und/oder des Solariums unter dem Vorwand gerichtlich ausgesetzter Arbeiten oder ohne die unverzügliche Vorlage einer realen, konkreten und dokumentierten technischen Rechtfertigung unverzüglich dem erstinstanzlichen Gericht von San Bartolomé de Tirajana — Zivilabteilung — Kammer Nr. 3 im Rahmen des Verfahrens für vorläufige einstweilige Verfügungen Nr. 0000474/2026 zur Kenntnis gebracht werden kann. Dabei wird die Annahme dringender Vollstreckungsmaßnahmen, persönlicher Aufforderungen, Verwarnungen, Zwangsgelder, die Auferlegung von Kosten sowie aller anderen notwendigen Maßnahmen beantragt, um die effektive Einhaltung der erlassenen gerichtlichen Entscheidungen sicherzustellen.

Ebenso werden Sie gewarnt, dass das beharrliche Verhindern des Zugangs und der gewöhnlichen Nutzung gemeinschaftlicher Elemente durch die Eigentümer ohne rechtmäßigen Grund zur Einleitung aller zivil-, gemeinschafts-, einstweiligen rechtlichen, schadensersatzrechtlichen und gegebenenfalls sonstigen rechtlich zulässigen Schritte gegen die Eigentümergemeinschaft sowie gegen die natürlichen oder juristischen Personen führen kann, die diese Nutzungsentziehung angeordnet, autorisiert, ausgeführt, aufrechterhalten oder geduldet haben.

Gleichermaßen werden Sie gewarnt, dass das beharrliche Verhindern des Zugangs und der gewöhnlichen Nutzung gemeinschaftlicher Elemente ohne rechtmäßigen Grund und trotz der erlassenen gerichtlichen Entscheidungen dem Gericht und gegebenenfalls den zuständigen Behörden zur Kenntnis gebracht werden kann, falls die Tatsachen den Tatbestand der Nötigung (*coacciones*), der willkürlichen Eigenmacht (*realización arbitraria del propio derecho*), des Ungehorsams (*desobediencia*) oder anderer zutreffender Straftatbestände erfüllen sollten.

In Puerto Rico, am 15. Juni 2026.

3

Agustín Artiles Sarmiento. +34607527733.

abogado@artiles.eu

<https://artiles.eu>

4