

Agustín Artiles Sarmiento

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

BUROFAX Premium Plus, con PPE e copia certificata.

Mittente: Agustín Artiles Sarmiento. Avvocato iscritto all'Ordine n.° 1.401 I.C.A.L.P.A., con domicilio in calle gamonal 39, Vecindario, C.P. 35110; con posta elettronica abogado@artiles.eu, e numero di telefono +34 607527733.

Destinatari:

CONDOMINIO PUERTO PLATA (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PUERTO PLATA),
con Codice Fiscale (CIF) n.° H-35031228.

TROND H.

SERVATUR S.A., con Codice Fiscale (CIF) n.° A35032200.

Tutti, con domicilio ai presenti effetti presso l'ufficio del Condominio PUERTO PLATA, sito in Avenida de la Cornisa, n° 7, 35130, Mogán.

Puerto Rico, 15 giugno 2026.

OGGETTO: Diffida formale di immediata riapertura degli accessi alla piscina e al solarium del Complesso Puerto Plata, cessazione della privazione d'uso di elementi comuni e trasmissione della documentazione giustificativa di qualsiasi eventuale restrizione di accesso.

Spett.li Signori,

Con la presente, si diffidano formale e legalmente le Signorie Vostre affinché procedano all'immediata riapertura dos accessi alla piscina e al solarium del Complesso Puerto Plata, rimuovendo qualsiasi ostacolo, cartello, chiusura, recinzione, catena, lucchetto, nastro, segnale, istruzione verbale o scritta, avvertimento o qualsiasi altra azione materiale che impedisca, limiti o distolga dall'accesso e dall'uso ordinario di dette aree comuni da parte dei comproprietari.

La presente diffida viene effettuata sulla base dei seguenti:

ANTECEDENTI

1. – In data 27 aprile 2026, il Sig. Javier M. ha trasmesso un burofax al Condominio Puerto Plata, a Trond H. e a Servatur S.A., richiedendo formalmente la documentazione relativa ai lavori annunciati nella piscina e nel solarium, la cui chiusura era stata preannunciata a partire dal 30 aprile 2026.
2. – In dette richieste si istava, tra l'altro materiale, il progetto tecnico, le licenze e i permessi amministrativi, l'identificazione dell'impresa appaltatrice, l'assicurazione di responsabilità civile, il cronoprogramma di esecuzione, il computo metrico estimativo dettagliato, il responsabile dei lavori, le misure previste per l'impatto sui comproprietari e la delibera condominiale a fondamento dei lavori.

1. – I burofax del 27 aprile 2026 sono stati accettati e consegnati in quello stesso giorno all'indirizzo del Complesso Puerto Plata. Nonostante ciò, tali richieste non hanno ricevuto risposta, né è stata fornita ai comproprietari la documentazione richiesta.
2. – Successivamente, nel procedimento di misure cautelari ante causam n.° 0000474/2026, promosso dinanzi al Tribunale di Primo Grado di San Bartolomé de Tirajana — Sezione Civile — Cancelleria n.° [vuoto nell'originale], è stata emessa l'Ordinanza (Auto) n.° 000281/2026 del 15 maggio 2026, con cui è stata concessa la misura cautelare consistente nella sospensione dell'esecuzione della delibera adottata al punto 4 dell'Assemblea Generale Straordinaria del Condominio Puerto Plata del 26 marzo 2026.
3. – Il citato punto 4 si riferiva alla proposta presentata da Servatur relativa, tra gli altri aspetti, alla vecchia reception, alla sala sociale e alle aree comuni collegate al solarium. La stessa Ordinanza ha identificato che la delibera comprendeva, tra gli altri spazi, una parte del solarium della piscina e una parte del solarium inferiore situato davanti ai locali 6 e 7.
4. – L'Ordinanza del 15 maggio 2026 ha espressamente motivato che la delibera condominiale comportava la scomparsa dell'uso comunitario di determinati spazi comuni, incluse parti del solarium, per destinarli a usi connessi allo sfruttamento commerciale da parte di Servatur.
5. – Parimenti, l'Ordinanza del 15 maggio 2026 ha escluso che fosse stata provata la necessità dei lavori per ragioni di sicurezza, abitabilità o conservazione, non essendo stata prodotta alcuna perizia tecnica che giustificasse tale necessità.
6. – Con Provvedimento (Providencia) del 21 maggio 2026, notificato il 22 maggio 2026, il Tribunale ha dato atto del versamento della cauzione stabilita e ha disposto di diffidare immediatamente e personalmente il Condominio Puerto Plata, nella persona del suo amministratore, nonché Servatur S.A. e il suo presidente, affinché sospendessero l'esecuzione di qualsiasi atto fondato sul punto 4 dell'Assemblea Generale Straordinaria del 26 marzo 2026.
7. – Detto Provvedimento ha aggiunto espressamente che la sospensione della delibera includeva la sospensione dei lavori edili a cui la delibera si riferisce.
8. – Con un ulteriore Provvedimento del 21 maggio 2026, anch'esso notificato il 22 maggio 2026, il Tribunale ha chiarito che, sebbene l'epigrafe del punto 4 facesse riferimento alla vecchia reception e alla sala sociale, quanto deliberato influisce ugualmente sul solarium, così come esposto nella motivazione dell'Ordinanza sulle misure cautelari.
9. – Il medesimo Provvedimento ha concluso espressamente che la sospensione dei lavori si estende parimenti alla zona del solarium a cui si riferisce il citato punto 4.
10. – Nonostante le precedenti richieste documentali e le citate decisioni giudiziarie, da settimane viene impedito l'accesso e l'utilizzo della piscina e/o delle aree solarium del Complesso Puerto Plata ai comproprietari, sotto il pretesto dell'esistenza di lavori, di zona di cantiere o di presunte ragioni di sicurezza connesse a tali interventi.
11. – Tale situazione risulta particolarmente grave poiché: i) i lavori connessi al punto 4 sono sospesi in via giudiziaria; ii) la sospensione giudiziaria copre espressamente il solarium; iii) i destinatari sono stati diffidati il 27 aprile 2026 a fornire la documentazione giustificativa dei lavori annunciati; e iv) alla data odierna non hanno risposto né fornito tale documentazione.

12. – Di conseguenza, il mantenimento di cartelli di cantiere, divieti di transito, recinzioni, ostacoli o istruzioni che inibiscono l'accesso — in assenza di lavori effettivi lecitamente eseguibili e in mancanza di una ragione reale, attuale, concreta, documentata e proporzionata di sicurezza — costituisce una privazione illegittima dell'uso di elementi comuni ai danni dei comproprietari e una situazione di fatto incompatibile con le decisioni giudiziarie emesse.

DIFFIDA FORMALE

Per tutto quanto esposto, si DIFFIDANO FORMALE E LEGALMENTE le Signorie Vostre affinché, in modo immediato e, in ogni caso, nel termine massimo di VENTIQUATTRO ORE dal ricevimento del presente burofax:

1. – Procedano alla riapertura effettiva di tutti los accessi alla piscina e al solarium del Complesso Puerto Plata che risultino chiusi, bloccati, sorvegliati, limitati o materialmente impediti senza una legittima causa.
2. – Rimuovano qualsiasi recinzione, catena, lucchetto, cartello, segnale, nastro, ostacolo, istruzione o avvertimento che impedisca, limiti o distolga i comproprietari dall'accesso e dall'uso ordinario della piscina, del solarium e delle aree comuni connesse.
3. – Si astengano dall'invocare l'esistenza di lavori, zone di cantiere, interventi in corso o generiche ragioni di sicurezza quale fondamento per mantenere chiuso l'accesso, a meno che non sussista un rischio reale, attuale, concreto, tecnicamente documentato e indipendente dai lavori sospesi in via giudiziaria.
4. – Nel caso in cui si sostenga l'esistenza di un rischio di sicurezza che giustifichi una qualsiasi restrizione di accesso, trasmettano immediatamente a questo studio, all'indirizzo di posta elettronica indicato, copia integrale della documentazione già richiesta tramite i burofax del 27 aprile 2026 und che, a tutt'oggi, non è stata fornita, includendo in particolare:
 - o Relazione tecnica che identifichi il rischio concreto;
 - o Autore, titolo di studio e data della relazione;
 - o Estensione esatta della zona interessata;
 - o Misure alternative meno restrittive adottate o proposte;
 - o Giustificazione del motivo per cui non può essere consentito l'uso ordinario della piscina e del solarium ai comproprietari;
 - o Progetto tecnico delle opere, relazione descrittiva e tavole grafiche;
 - o Licenza edilizia, dichiarazione di inizio attività (Declaración Responsable), comunicazione previa o autorizzazione amministrativa applicabile;
 - o Identificazione dell'impresa appaltatrice e assicurazione di responsabilità civile;
 - o Cronoprogramma dei lavori;
 - o Computo metrico dettagliato;

- o Responsabile del cantiere;
 - o Direzione dei lavori (Dirección Facultativa) o qualsiasi altra documentazione tecnica a supporto di qualunque intervento materiale nell'area.
5. – Si astengano dal compiere qualsiasi atto materiale o giuridico che comporti la continuazione, il mantenimento, il consolidamento o l'esecuzione, diretta o indiretta, degli effetti del punto 4 dell'Assemblea Generale Straordinaria del 26 marzo 2026.
6. – Confermino per iscritto a questo studio, entro lo stesso termine di VENTIQUATTRO ORE, che si è proceduto alla riapertura degli accessi e che viene consentito l'uso ordinario della piscina e del solarium ai comproprietari.

AVVERTIMENTI

Si avvertono espressamente le Signorie Vostre che il mantenimento della chiusura della piscina e/o del solarium sotto il pretesto di lavori sospesi in via giudiziaria, o senza l'immediato apporto di una giustificazione tecnica reale, concreta e documentata, potrà essere portato all'immediata conoscenza del Tribunale di Primo Grado di San Bartolomé de Tirajana — Sezione Civile — Cancelleria n.º 3, nell'ambito del procedimento di misure cautelari ante causam n.º 0000474/2026, richiedendo l'adozione di misure urgenti di esecuzione, ordini personali, diffide, sanzioni pecuniarie coercitive, condanna alle spese e qualsiasi altra misura necessaria per garantire l'adempimento effettivo delle decisioni giudiziarie emesse.

Parimenti, si avverte che la persistenza nell'impedire l'accesso e l'uso ordinario di elementi comuni ai comproprietari, in mancanza di una causa legittima, potrà dar luogo all'esercizio di tutte le azioni civili, condominiali, cautelari, risarcitorie e, se del caso, di altra natura che possano spettare a norma di Legge nei confronti del Condominio e nei confronti delle persone fisiche o giuridiche che abbiano ordinato, autorizzato, eseguito, mantenuto o tollerato detta privazione d'uso.

Inoltre, si avverte che la persistenza nell'impedire l'accesso e l'uso ordinario di elementi comuni, senza legittima causa e nonostante le decisioni giudiziarie emesse, potrà essere segnalata al Tribunale e, se del caso, alle autorità competenti, qualora i fatti possano integrare i reati di violenza privata (*coacciones*), esercizio arbitrario delle proprie ragioni (*realización arbitraria del propio derecho*), disobbedienza (*desobediencia*) o altri illeciti penali applicabili.

A Puerto Rico, 15 giugno 2026.

Agustín Artiles Sarmiento. +34607527733.

abogado@artiles.eu

<https://artiles.eu>