

Gentili Proprietari,

desideriamo informarvi su gravi sviluppi nel nostro complesso. Non tolleremo mancanza di trasparenza, tentativi di creare maggioranze artificiali o pressioni sui singoli proprietari.

Di seguito esponiamo i fatti e le misure che adoteremo immediatamente.

1) Piscina e lavori: caos nelle tempistiche senza base legale

Il 16 aprile Servatur/l'amministrazione ha annunciato la chiusura della piscina a partire dal 18 aprile e lavori dal 20 aprile fino alla fine di giugno. Solo un giorno dopo è stato comunicato improvvisamente che la chiusura non avverrà prima del 30 aprile (presumibilmente per mancanza di materiali).

Abbiamo informazioni secondo cui, per gli interventi annunciati, non sono stati presentati permessi edilizi al comune — né per la piscina né per altri lavori. Questo non sembra un "problema di approvvigionamento dei materiali", bensì una **mancanza dei requisiti necessari. Ci stanno forse inducendo in errore?**

L'Associazione ha richiesto a Servatur/all'amministrazione di fornire immediatamente per iscritto informazioni su:

- costi, offerte/preventivi e imprese incaricate
- un calendario vincolante e un piano dei lavori, nonché prove dei "materiali mancanti"
- responsabilità ed eventuali richieste di risarcimento danni

Ad oggi: **nessuna risposta**. Esigiamo informazioni complete, verificabili e con scadenze chiare prima che inizino lavori che incidano sulla nostra vita quotidiana e sulla nostra proprietà.

2) Udienda del 6 maggio: delibere del 26 marzo 2026 sotto esame

Su iniziativa della nostra Associazione, il 6 maggio il tribunale esaminerà la validità legale delle delibere adottate nell'assemblea straordinaria dei proprietari del 26 marzo 2026. Il punto centrale è la decisione di concedere a Servatur importanti parti comuni (sala sociale, ex reception e parti delle terrazze piscina/solarium) **per costruire 7 appartamenti turistici** e gestirli in modo permanente.

La conseguenza è evidente: Servatur percepirebbe entrate ricorrenti in via esclusiva, mentre la comunità non riceverebbe alcun canone; al contrario, si vorrebbe "compensarci" con presunti impegni di investimento privi di garanzie e non vincolanti. Questo è inaccettabile.

Secondo il verbale, la delibera è stata approvata con il 50,572% (113 su 304 appartamenti più alcune unità commerciali). Questo richiede già una spiegazione — e anche così si tratterebbe al massimo di una maggioranza semplice. In realtà si tratta della cessione di parti comuni, di un cambiamento permanente della destinazione d'uso, di interventi edilizi, della creazione di nuove unità e di uno sfruttamento economico esclusivo a favore di un terzo. Ai sensi dell'articolo 17 della Legge spagnola sulla Proprietà Orizzontale (LPH), sono necessarie **maggioranze qualificate** (almeno 3/5 e, in alcuni casi, persino l'**unanimità**).

Abbiamo promosso questo chiarimento giudiziario come Associazione perché le parti comuni non sono un bene a disposizione libera.

3) Pressioni sui proprietari: fermare le false dichiarazioni, tutelare i diritti

Stiamo osservando azioni sistematiche da parte di Servatur volte ad alterare le maggioranze e a forzare le decisioni dei proprietari:

- acquisto selettivo di appartamenti per costruire maggioranze e ristrutturare il complesso
- pressione sui proprietari (per vendere o firmare contratti)

Vengono ripetutamente diffuse affermazioni secondo cui i proprietari non possono utilizzare o affittare i propri appartamenti al di fuori di Servatur e che Servatur sarebbe l'unico operatore autorizzato. Questo è falso ed è utilizzato come strumento di pressione. Esigiamo che la diffusione di queste false dichiarazioni cessi immediatamente; in caso contrario, ci riserviamo il diritto di intraprendere azioni legali.

Importante: **Servatur non è registrata come operatore di Puerto Plata**. L'unica società registrata per affitto/gestione è **Rendang Canarias Express S.L.U.** I nostri contratti consentono, tra l'altro, un ampio e gratuito uso personale, trasparenza e disdetta annuale. I contratti di Servatur, invece, prevedono forti limitazioni all'uso personale, costi elevati durante tale utilizzo e durate estremamente lunghe, e potrebbero essere contestabili per mancanza di licenza/registrazione.

4) Richiediamo chiarimenti interni — immediatamente

Dal luglio 2025, a nostro avviso, vi sono chiari segnali che l'allora presidente A.K. e il segretario/amministratore V.B. si siano allineati alle posizioni di Servatur. Finora non vi è stata alcuna discussione aperta e corretta su alternative reali al "sistema Servatur". Questo è inaccettabile.

I proprietari riferiscono che il sig. V.B., in qualità di rappresentante eletto e ben remunerato della comunità, avrebbe sostenuto attivamente Servatur, raccomandato i suoi contratti potenzialmente abusivi e, in alcuni casi, esercitato pressioni per vendere. Inoltre, vi sono



serie preoccupazioni in materia di **protezione dei dati** (trattamento/trasferimento delle informazioni).

Altrettanto grave: **la comunità non dispone più di una consulenza legale neutrale**. JPD è stata sostituita da P.A., avvocato di Servatur, che è stata inoltre nominata segretaria/amministratrice nelle assemblee del 13 gennaio e del 26 marzo 2026. Ciò indica un **conflitto di interessi** e mina la fiducia. L'Associazione sta indagando su questi fatti e, se necessario, intraprenderà azioni legali senza ritardo.

Appello a tutti i proprietari

La migliore protezione contro le pressioni è l'unità. Non vendete sotto pressione o a un prezzo basso che non vi permetterebbe di acquistare un altro appartamento. Difendete i vostri diritti ed esigete trasparenza. Diventate membri dell'Asociación Apartamentos Puerto Plata e rafforzate la voce dei proprietari. Domande di adesione: www.aapuertoplata.com

Cordiali saluti,

Il Consiglio Direttivo

Asociación Apartamentos Puerto Plata