



En Puerto Rico, a 18 de agosto de 2026.

A todos los propietarios de Puerto Plata:

Nos dirigimos hoy a vosotros para contextualizar varias discusiones que desde hace tiempo vienen cargando, y en ocasiones dividiendo, a nuestra comunidad. Ha llegado el momento de aclarar algunos mitos jurídicos que se han difundido en el pasado.

1. La realidad: Puerto Plata no es un hotel

El Sr. V.B. ha afirmado en repetidas ocasiones que Puerto Plata es un “hotel” o que debe funcionar como tal. En ocasiones, incluso se ha utilizado como argumento el cartel con la “H” situado junto a la recepción.

Un principio fundamental del derecho turístico canario es la **unidad de explotación**.

Para Puerto Plata, **Rendang Canarias Express S.L.U.** figura actualmente inscrita como **entidad explotadora** y dispone de la correspondiente **autorización turística**. **Servatur no dispone actualmente de una licencia de explotación turística correspondiente para Puerto Plata.**

Por tanto, Servatur no está autorizada actualmente a alquilar sus apartamentos con fines turísticos.

Puerto Plata se utiliza actualmente en gran medida de forma privada, ya sea como segunda residencia o para uso propio de los propietarios. Esto significa que una gran parte de los apartamentos no está disponible para el mercado turístico.

- Un verdadero hotel requiere un **uso turístico uniforme del 100% de todo el edificio por parte del explotador**.
- **La conversión en hotel requiere**, por su inscripción o transformación en una explotación hotelera pura, el **consentimiento unánime (100%) de todos los propietarios de la comunidad**.

Basta con que un solo propietario no esté de acuerdo para que Puerto Plata nunca pueda convertirse en un hotel.



2. El posible riesgo: ¿qué ocurre si Servatur controla cada vez más apartamentos?

No obstante, debemos permanecer extremadamente atentos.

Servatur ya ha comprado varios apartamentos, en algunos casos a precios extremadamente bajos. Sin embargo, la regla sigue siendo la misma: muchos apartamentos siguen significando un solo voto para Servatur. Esto significa que nosotros, como propietarios privados, seguimos teniendo una buena posibilidad de superar a Servatur en las decisiones de la comunidad. No obstante, debemos evitar que Servatur siga ampliando su posición mediante nuevas compras y contratos de explotación o gestión a largo plazo.

3. La situación jurídica aún no está resuelta

Otro punto importante se pasa a menudo por alto:

El propio derecho turístico canario se encuentra actualmente en proceso de cambio.

El Gobierno de Canarias está trabajando en una nueva **Ley de Ordenación del Turismo**. Se están debatiendo expresamente cuestiones como la **unidad de explotación**, el uso de apartamentos en zonas turísticas y la **seguridad jurídica de los propietarios**.

El Parlamento de Canarias también está debatiendo actualmente si debe modificarse el principio existente de *unidad de explotación*, y de qué manera pueden tenerse mejor en cuenta los derechos de los propietarios.

Esto significa que nadie puede predecir seriamente hoy que la situación jurídica actual vaya a permanecer sin cambios.

4. Puerto Plata no es el único complejo con problemas entre Servatur y los propietarios

Riosol, también situado en Puerto Rico, resulta especialmente interesante en este contexto.

Allí, numerosos propietarios se han opuesto a un contrato de explotación a largo plazo con Servatur. Alrededor de 65 de aproximadamente 100 propietarios se han pronunciado en contra del acuerdo. El asunto se encuentra actualmente en procedimiento judicial.

Sin embargo, aún más importante es lo que la propia Servatur comunica a sus inversores:

En su folleto oficial de emisión de bonos, Servatur describe expresamente el litigio relativo a Riosol como un **“riesgo de litigio”**.

Si el litigio tuviera un resultado negativo para Servatur, la propia compañía indica que ello podría provocar la **pérdida del contrato de arrendamiento y un impacto en el EBITDA de aproximadamente 1 a 3 millones de euros al año.**



Se trata de una declaración notable.

Esto demuestra que un contrato de explotación con una comunidad de propietarios no está en absoluto garantizado de forma permanente. Si un contrato de este tipo en Riosol pudiera perderse como consecuencia de un procedimiento judicial, esto también es fundamentalmente concebible en Puerto Plata. Seguimos siendo optimistas al respecto.

5. Información importante sobre el seguro de hogar y la tramitación de daños

En los últimos meses, las obras en Puerto Plata nos han supuesto una gran carga a todos. Muchos de vosotros habéis tenido que afrontar daños en vuestra propiedad. En esta situación, para nosotros como comunidad de propietarios es de máxima importancia que nadie tenga que asumir los costes solo ni reciba un trato injusto.

Por este motivo, nosotros como Asociación hemos actuado de forma activa y hemos negociado directamente con la compañía aseguradora AXA un acuerdo marco exclusivo. Este seguro de hogar es excelente tanto en precio como en cobertura, y está adaptado a nuestra situación actual.

Por qué este paso es tan importante ahora:

- **Representación conjunta de derechos:** En este asunto, AXA trabaja estrechamente con nuestra Asociación. Esto significa que juntos podemos defender con fuerza los derechos de todos los propietarios. Nos aseguraremos de que todos los daños sufridos sean evaluados, tramitados y pagados correctamente.
- **Sin intermediarios:** No se trata de una oferta de un corredor de seguros que gestione pólizas de distintas aseguradoras. Trabajamos directamente con AXA. La oficina responsable de AXA en Bellavista, San Fernando, dirigida por el Sr. Pablo Cazorla, es desde hace años un socio fiable para nosotros.
- **Sin barreras lingüísticas:** El equipo de la oficina local habla español, inglés y alemán, por lo que podéis gestionar todos los asuntos y reclamaciones de daños fácilmente en el idioma que preferáis.
- **Protección amplia y ventajas adicionales:** Además de la tramitación de los daños actuales relacionados con las obras, la póliza ofrece todas las prestaciones clásicas y ampliadas de un sólido seguro de hogar para vuestro apartamento.
- **Excelente relación calidad-precio:** El coste de esta protección completa es de solo aproximadamente 175 € al año. Dado el riesgo y la situación actual, es una inversión que recomendamos encarecidamente a todos los propietarios.

Si estáis interesados, por favor poneos en contacto con nosotros y recibiréis toda la documentación detallada en los próximos días.



6. Seguridad de los fondos de la comunidad y posible consignación judicial

Actualmente sigue sin estar claro hasta qué punto Servatur tiene acceso a la cuenta de nuestra Comunidad y si los fondos comunitarios pueden utilizarse allí sin una legitimación suficiente.

Ya hemos advertido al banco y señalado expresamente que, en nuestra opinión, quienes actualmente se presentan como junta directiva no pueden acreditar una legitimación suficiente; en particular, no pueden aportar una inscripción correcta en el Libro de Actas ni un acta notarial de la última reunión. Además, las dos últimas juntas de propietarios, especialmente las elecciones de la junta directiva, ya se encuentran ante los tribunales.

Sin embargo, no tenemos influencia sobre si el banco responderá a nuestras objeciones, ni sobre la rapidez con que lo hará. Por este motivo, algunos miembros ya han presentado una solicitud ante el juzgado para poder pagar la cuota mensual de la comunidad en una especie de cuenta judicial o cuenta fiduciaria.

Si se establece una cuenta de este tipo, los pagos podrán realizarse allí de forma jurídicamente segura. La Comunidad solo tendría acceso a estos fondos una vez aclarada la cuestión de la junta directiva legítima. De este modo se conservarían vuestros derechos de voto sin que entréis en mora con vuestros pagos.

Por favor, poneos en contacto con nosotros si también queréis saber que vuestro dinero está en buenas manos. Os apoyaremos en este proceso.

Por último, queremos deciros que nosotros — **la Asociación, nuestros abogados, asesores, amigos y colaboradores** — **no hemos estado inactivos** durante las últimas semanas. Seguimos de cerca la evolución de los acontecimientos, con atención y a diario.

Lamentablemente, agosto es el mes clásico de vacaciones, por lo que las autoridades no están trabajando actualmente con su eficiencia habitual.

Pero, como le gusta decir a nuestro abogado: **“Las próximas semanas serán interesantes.”**

Hasta entonces: **¡Manteneos sanos y optimistas!**

Un cordial saludo,

**Vuestra Junta Directiva de la
Asociación Apartamentos Puerto Plata**