Declaración de los propietarios y poseedores de los bienes resultantes de la división de la finca Matrícula G04/1027 de Maciel, Modelo N° 1247

Erklärung der Eigentümer und Besitzer der Grundstücke, die aus der Teilung des Grundstückes Matrícula G04/1027 von Maciel, Patrón Nr. 1247 hervorgegangen sind.

Barrio Cerrado Paraíso Verde, 25.06.2025

Herr

Dr. Erwin Annau

Sehr geehrter Herr Dr. Erwin Annau

Wir, die Unterzeichnenden, Eigentümer von Grundstücken, die aus der Teilung des Grundstücks mit der Bezeichnung Matrícula G04/1027 von Maciel, Padrón Nr. 1247, hervorgegangen sind, erklären in Bezug auf die Einladungen zur Teilnahme an den ordentlichen und außerordentlichen Versammlungen der Miteigentumswohnanlage Barrio Cerrado Paraíso Verde Folgendes:

1. Die Einladungen wurden von Ihnen in Ihrer angeblichen Eigenschaft als Präsident des genannten Kondominiums Barrio Cerrado Paraíso Verde ausgesprochen, ein Amt, für das Sie nicht von den Eigentümern der Mehrheit der 1.400 Parzellen, aus denen das besagte Kondominium bestehen soll, gewählt wurden, und außerdem ist dieses Amt als solches in der geltenden Miteigentums- und Verwaltungsordnung des Kondominiums Barrio Cerrado Paraíso Verde nicht vorgesehen, so dass von uns Ihre Stellung und die daraus resultierende Befugnis, Versammlungen einzuberufen, nicht anerkannt wird.

2. Das Reglement sieht jedoch einen Verwaltungsrat vor, dessen Ämter in der ordentlichen Versammlung der genannten Wohnanlage zu besetzen sind. Die erste derartige Versammlung sollte einberufen werden, sobald mindestens 5 % der Parzellen verkauft und besetzt waren. Die Gesellschaft RELJUV S.A. ist in ihrer Eigenschaft als vorläufiger Verwalter verpflichtet, die Versammlung einzuberufen und einen Bericht und eine Abrechnung über die getätigten Ausgaben sowie die Bilanz und andere Buchhaltungsunterlagen vorzulegen. Bis heute ist diese Versammlung nicht einberufen worden, was einen klaren Verstoß gegen die Verordnungen darstellt.

3. Die ergangenen Einladungen entsprechen nicht den Bestimmungen der Versammlungsordnung für die ordnungsgemäße Einberufung von Versammlungen. So muss z.B. gemäß Art. 13 die entsprechende Ladung *"schriftlich an die von jedem Eigentümer angegebene Adresse, andernfalls an die zu ihm gehörende Parzelle, unter Beifügung einer Kopie der Belege für die Gründe, aus denen die Tagesordnungspunkte zur Genehmigung vorgelegt werden, zugestellt werden. Die Liste der Eigentümer, die mit der Zahlung ihrer Schulden im Rückstand sind, wird mit dem Hinweis versehen, dass ihnen das Stimmrecht entzogen wird"*. Dieses Verfahren wurde nicht eingehalten, und die Tagesordnung enthält nicht alle Punkte, die in der ordentlichen Versammlung

Declaración de los propietarios y poseedores de los bienes resultantes de la división de la finca Matrícula G04/1027 de Maciel, Modelo N° 1247

Erklärung der Eigentümer und Besitzer der Grundstücke, die aus der Teilung des Grundstückes Matrícula G04/1027 von Maciel, Patrón Nr. 1247 hervorgegangen sind.

behandelt werden müssen, wie den Jahresbericht, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

4. Zum Recht auf Teilnahme an den Versammlungen heißt es in Art. 13 der Miteigentums- und Verwaltungsordnung: *"Um an den Generalversammlungen teilnehmen zu können, muss ein vom Bauträger, der Firma RELJUV S.A., ausgestellter Nachweis vorgelegt werden, dass er bei dieser Firma nicht verschuldet ist, und zwar mindestens bis zum Ende des Monats vor der Versammlung. Dieser Nachweis muss zusätzlich zu den oben genannten Angaben die Anzahl der jedem Eigentümer zustehenden Stimmen enthalten"*. Dieses Verfahren ist bis heute nicht eingehalten worden. *"Der im vorstehenden Absatz genannte Nachweis ist erforderlich und wird in das Anwesenheitsbuch der Generalversammlung am Eingang der Räumlichkeiten der Generalversammlung eingetragen. Um festzustellen, ob die Anwesenheit ausreicht, um die Versammlung zu konstituieren, muss der Verwaltungsrat die Anwesenheit feststellen und sie in ein Anwesenheitsbuch der Generalversammlung eintragen, zusammen mit jeder entsprechenden Stimme gemäß der von der Gesellschaft RELJUV S.A. zu diesem Zweck bereitgestellten Liste"*.

Wie Sie wissen, wurde bis heute und aufgrund der Nichteinhaltung der Vorschriften durch RELJUV S.A. kein Verwaltungsrat gebildet, so dass es keine gültige Befugnis zur Teilnahme und Registrierung gibt und auch kein unparteiisches Wahlgericht gebildet wurde, um die Rechte der Eigentümer und Kandidaten sowie die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten, so dass das Recht dieser Personen auf Teilnahme an den Versammlungen in der Praxis in den Händen von RELJUV S.A. liegt, entweder weil sie die Nichtschuldnerbescheinigungen nicht ausgestellt hat oder weil sie nicht auf der von ihr vorgelegten Liste stehen und bis heute nicht bekannt sind, oder weil sie ihrer Verpflichtung zur Einberufung der Versammlung zur Konstituierung der gültigen Ämter gemäß den geltenden Vorschriften nicht nachkam.

5. Aber damit nicht genug: Sie wollen eine ordentliche Versammlung nach einer bestimmten Miteigentums- und Verwaltungsordnung einberufen und sie nach einer anderen Miteigentums- und Verwaltungsordnung behandeln, weil Sie die am Vortag geltende Miteigentums- und Verwaltungsordnung durch eine Abstimmung ändern wollen. Das ist inakzeptabel. Der Konsens, auf den Sie sich in Ihrem Vermerk beziehen, ist sicherlich der einiger weniger, die nicht von uns gewählt wurden, von denen wir nicht wissen, wer sie sind, da ein großer Teil der Eigentümer weder an diesen Versammlungen teilgenommen hat, noch über diese Versammlungen oder sogar über die Absicht, die

Declaración de los propietarios y poseedores de los bienes resultantes de la división de la finca Matrícula G04/1027 de Maciel, Modelo N° 1247

Erklärung der Eigentümer und Besitzer der Grundstücke, die aus der Teilung des Grundstückes Matrícula G04/1027 von Maciel, Patrón Nr. 1247 hervorgegangen sind.

Miteigentums- und Verwaltungsordnung zu ändern, informiert wurde. Wir, die Eigentümer, werden sehr betroffen sein.

6. In Artikel 13. Absatz 15 heißt es: „Die Eigentümer von Parzellen können sich auf der Versammlung durch einen anderen Miteigentümer vertreten lassen, sofern sie dies mindestens achtundvierzig (48) Stunden vor der Versammlung durch eine notariell beglaubigte Vollmacht mit Unterschrift an den Vorsitzenden des Verwaltungsrats und einer beglaubigten Kopie der Vollmacht mitteilen“. Da es keinen Verwaltungsrat gibt, kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, was die Vertretung eines Inhabers beeinträchtigt. Daher sind wir der Ansicht, dass die fehlende Vertretung vieler Eigentümer ein weiterer Grund ist, diese Versammlung nicht abzuhalten.

7. Wir erinnern Sie auch daran, dass die meisten Grundstücke durch private Verträge erworben wurden, in denen die Existenz einer Eigentumswohnungs-Gemeinschaft, die durch eine Verwaltungsvorschrift geregelt werden soll, nicht erwähnt wird, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Verträge weder vorgelegt wurde noch bekannt war, sondern erst später genehmigt wurde, wie die Daten zeigen. Dies ist eine eindeutige Änderung der Bestimmungen des Kaufvertrags. Dieser Punkt wird von den jeweiligen Eigentümern individuell geklärt werden.

Aus all diesen Gründen und vielen weiteren Punkten, wie z.B. den von Ihnen beabsichtigten Einschränkungen der Eigentumsrechte, die wir im Moment im Interesse einer gütlichen Einigung nicht gründlich ausführen, fordern wir, dass die falsch einberufenen Versammlungen nicht stattfinden, solange sie nicht rechtmäßig einberufen sind. Wir wollen nicht glauben, dass diese Versammlungen durch den Wunsch motiviert sind, keine Rechenschaft über das bisher Erreichte abzulegen und/oder schnell neue Regelungen einzuführen, die die Möglichkeit einer ernsthaften Diskussion über die Angelegenheit einschränken und in der Praxis die Beteiligung der Eigentümer einschränken.

Andernfalls behalten wir uns das Recht vor, unsere Rechte gerichtlich geltend zu machen und den Machtmissbrauch und die Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die Nichteinhaltung der Vorschriften durch die Urbanisierungsgesellschaft RELJUV S.A. anzuprangern.

Mit freundlichen Grüßen