

Asunción 23 de Junio de 2025

Señores
RELUUV S.A.
Presente:

Stephan Schultheiss, Abogado, en representación, los señores Mathias Reimann, Claudia von Werder, Therese Markgraf así también de todos los que conforman la asociación Comunidad Creativa de los propietarios del Condominio Barrio Cerrado Paraíso Verde, me dirijo a Usted en relación al comunicado remitido en fecha 13.6.25 titulado: "Invitación Asamblea Extraordinaria Para Votar- Barrio Cerrado Paraíso Verde".

Que, advertimos que la mencionada invitación está viciada de por los motivos que paso a exponer:

Según el Reglamento de copropiedad "Paraíso Verde" vigente y aprobado por Resolución N° 11/2023 de la Municipalidad de Cnel. Maciel, en materia de convocatoria de asambleas existen, entre otros preceptos legales que rigen la materia, los siguientes presupuestos legales:

- Art. 116; "...Una vez que se hayan vendido y ocupado el 5% del total del total de lotes, se deberá convocar a la primera asamblea de copropietarios para elegir el consejo de administración"
- Art. 10º; "... la Asamblea General de Copropietarios del Barrio Cerrado Paraíso Verde, es la única con potestad de modificar estos reglamentos..."
- Art. 13º; "...corresponden a la asamblea general del Consorcio de copropietarios del barrio cerrado PARAISO VERDE las facultades de: d) Aprobar y o reformar el reglamento y determinar las normas del régimen anterior..."
- Art. 14º; "...2. Entregándose la correspondiente citación por escrito en el domicilio designado por cada uno de los propietarios, en su defecto, en el lote perteneciente al mismo, acompañando copia de los documentos justificantes de los motivos por los que se someten a la aprobación, los asuntos del orden del día. **Se hará constar la relación de propietarios que no estén al día en el pago de las deudas con advertencia de la privación del derecho de voto...**", además dice, que será menester presentar la constancia expedida por el emprendedor urbanístico RELUUV de no adeudar a la misma bajo ningún concepto y hasta por lo menos el último fin de mes anterior a la Asamblea. Deberá además incluir la cantidad de votos correspondiente a cada propietario.

En este sentido solicitamos desde ya la provisión de dichas constancias de no adeudar al emprendedor urbanístico a todos los propietarios y se tenga en cuenta para cualquier asamblea el registro adecuado en base a los 1400 Lotes registrados en el presente reglamento.

Entonces, por lo claramente establecido en el Reglamento de copropiedad y habiéndose vendido más del 5 % de los lotes, la empresa RELUUV SA debe llamar primeramente a la Asamblea General de Copropietarios a fin de conformar el Consorcio de Propietarios y establecerse el Consejo de Administración según el reglamento aprobado.

Email: s.schultheiss@gmail.com

Cnel Felipe Toledo 131 c/ Tte. Manuel Andino
Asunción - Paraguay

Tel: +595 981 120 195

Además de ello, la administración actual, es decir RELUUV S.A. debe presentar la rendición de cuentas de los ejercicios que fueron administrados por la firma RELUUV SA, por esto exigimos que se cancele la convocatoria para la modificación de los Estatutos y se realice la correspondiente convocatoria para la elección de Consejo de Administración y la rendición de cuentas tal como lo indica el Art. 116 y otros del Reglamento mencionado. En caso de que esto no ocurra nos veremos obligados de atacar de nulidad al acto realizado y solicitar la intervención judicial correspondiente según Art. 2150 del CC.

Otro punto que llama poderosamente la atención es la convocatoria del día 29 de Junio de 2025 "...para la elección de Cargos del condominio de conformidad a los respectivos reglamentos aprobados el sábado..." (en negritas cita textual de la hoja de invitación). Esta convocatoria es totalmente nula, ya que la misma debiera realizarse con la antelación mínima requerida para las convocatorias de asambleas generales (10 días) desde que quede aprobado el nuevo reglamento, por ende, mal podría llamarse a convocatoria en base de un reglamento que todavía no se encuentra aprobado.

Además, recordamos que para la validez de las asambleas según el Código Civil Paraguayo y del propio Reglamento aprobado, se deben proveer en la convocatoria el además de la fecha, hora, lugar y el orden del día a ser tratado. -

Por todo lo expuesto instamos, a fin de evitar acciones de nulidades innecesarias, se suspenda las convocatorias realizadas y se realice, como lo indica imperativamente el reglamento de copropiedad, la convocatoria para la rendición de cuenta y nombramiento del consejo de administración según el Reglamento vigente en la actualidad.

Atentamente,


Abogado
Mat. C.S.J. 15.873
Abg. Stephan Schultheiss

Con Copia: Escribanía Marta Bogado de Fanego

Email: s.schultheiss@gmail.com

Cnel Felipe Toledo 131 c/ Tte. Manuel Andino
Asunción - Paraguay

Tel: +595 981 120 195

Rechtsanwalt, im Namen von [REDACTED] sowie all jenen, die dem Verein Comunidad Creativa des Condominio Barrio Cerrado Paraíso Verde angehören, schreibe ich Ihnen in Bezug auf die am 13.6.25 versandte Mitteilung mit dem Titel: „Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung zur Abstimmung - Barrio Cerrado Paraíso Verde“.

Wir stellen fest, dass die vorgenannte Einladung aus folgenden Gründen fehlerhaft ist:

Nach dem geltenden Miteigentumsreglement „Paraíso Verde“, das durch den Beschluss Nr. 11/2023 der Gemeinde Cnel. Maciel genehmigt wurde, gelten für die Einberufung von Versammlungen unter anderem folgende gesetzliche Bestimmungen:

- Art. 116; „...Sobald 5 % der Gesamtzahl der Parzellen verkauft und belegt sind, wird die erste Versammlung der Miteigentümer einberufen, um den Vorstand zu wählen“.
- Art. 10; „... die Generalversammlung der Miteigentümer der geschützten Wohnanlage Paraíso Verde ist die einzige, die befugt ist, dieses Reglement zu ändern...“
- Art. 13; „...die Generalversammlung des Konsortiums der Miteigentümer der PARAISO VERDE hat die Befugnis: d) das Reglement zu genehmigen und/oder zu reformieren und die Regeln des vorherigen Regimes zu bestimmen...“
- Art. 142; „...2. Zustellung der entsprechenden schriftlichen Ladung an die von jedem Eigentümer angegebene Adresse oder, in Ermangelung dessen, an die ihm gehörende Parzelle, unter Beifügung einer Kopie der Unterlagen, in denen die Gründe dargelegt werden, aus denen die auf der Tagesordnung stehenden Angelegenheiten zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Liste der Eigentümer, die mit der Zahlung ihrer Schulden im Rückstand sind, wird mit der Warnung versehen, dass ihnen das Stimmrecht entzogen wird...“, heißt es weiter, dass ein von der Entwicklungsgesellschaft REUUV ausgestellter Nachweis vorgelegt werden muss, wo bewiesen wird dass diese unter keinen Umständen und mindestens bis zum letzten Ende des Monats vor der Versammlung verschuldet sind. Außerdem muss er die Anzahl der Stimmen für jeden Eigentümer enthalten.

In diesem Sinne fordern wir, dass von nun an allen Eigentümern derartige Nachweise, dass sie der Entwicklungsfirma nichts schulden, vorgelegt werden und dass bei jeder Versammlung die ordnungsgemäße Eintragung auf der Grundlage der 1400 in diesem Reglement eingetragenen Parzellen berücksichtigt wird.

Daher muss das Unternehmen RELUUV SA, nachdem es mehr als 5 % der Grundstücke verkauft hat, gemäß den Bestimmungen des Miteigentumsreglement zunächst die Generalversammlung der Miteigentümer einberufen, um das Eigentümerkonsortium zu bilden und

den Verwaltungsrat gemäß dem genehmigten Reglement einzusetzen.

Außerdem muss die derzeitige Verwaltung, d.h. RELUUV S.A., die Abrechnungen für die Jahre vorlegen, die von RELUUV SA verwaltet wurden, daher fordern wir, dass die Aufforderung zur Änderung der Statuten aufgehoben wird und die entsprechende Aufforderung zur Wahl des Verwaltungsrats und zur Rechnungslegung erfolgt, wie in Art. 116 und anderen der oben genannten Vorschriften angegeben.

Geschieht dies nicht, sehen wir uns gezwungen, den Akt für nichtig zu erklären und die gerichtliche Intervention gemäß Art. 2150 des CC zu beantragen.

Ein weiterer Punkt, der sehr auffällig ist, ist die Einberufung für den 29. Juni 2025 „...für die Wahl der Wohnungseigentumsorgane gemäß dem jeweiligen am Samstag genehmigten Reglement...“ (fettgedrucktes Zitat aus dem Einladungsblatt). Diese Einberufung ist völlig ungültig, da sie mit der für die Einberufung von Generalversammlungen erforderlichen Mindestfrist (10 Tage) nach der Genehmigung des neuen Reglements hätte erfolgen müsste, weshalb es falsch wäre, eine Einberufung auf der Grundlage eines noch nicht genehmigten Reglements vorzunehmen.

Darüber hinaus erinnern wir daran, dass für die Gültigkeit der Versammlungen gemäß dem paraguayischen Zivilgesetzbuch und dem genehmigten Reglement in der Einberufung Datum, Zeit, Ort und die zu behandelnde Tagesordnung angegeben werden müssen.

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen verlangen wir zur Vermeidung unnötiger Nichtigkeitsklagen dringend darum, die Einberufungen auszusetzen und die Einberufung zur Rechnungslegung und zur Ernennung des Vorstandes, wie in der Miteigentümerordnung zwingend vorgeschrieben, in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen