



1F2443507

CLASE 7ª

=== NUMERO DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO =====

En Palma de Mallorca, mi residencia, a trece de Agosto de mil novecientos noventa. - - - - -

Ante mi, Miguel Tomás Sorrell, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, obrando como sustituto de mi compañero de residencia D. Jaime Cerdó Serra, por ausencia reglamentaria del mismo y al efecto de otorgar escritura de agrupación, - - - - -

----- COMPARECE: - - - - -

DON ANTONIO SANTANDREU JAUME, mayor de edad, casado, contratista, vecino de Lloseta, domiciliado en la calle Doctor Fleming 12, con D.N.I. 41.342.285.--

El señor compareciente, a quien identifique por su Documento de Identidad, concurre a este a este acto, calidad de Administrador único, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "NEIXENT, S.A.", domiciliada en Lloseta, calle Doctor Fleming 12; constituida por tiempo indefinido, en escritura de fecha 18 de Mayo de 1988, autorizada por el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró, e inscrita en el Registro Mercantil de Baleares, al folio 111, tomo 729 del Archivo, libro 639 de la Sección 3ª de Sociedades, ho-

2165

NIF A07 262637
721964

ja número 17.182, inscripción 1ª.-----

Su C.I.F. es el A-07-289.291.-----

Fué nombrado para dicho cargo en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de dicha Compañía, celebrada el día 24 de Enero de 1.989, conforme acredita con copia auténtica, causó la inscripción 2ª, al folio 113, del tomo 729 del Archivo, libro 639 de la Sección 3ª de Sociedades, hoja 17.182.-----

Tengo a la vista copia auténtica de la escritura fundacional, y de ella deduzco testimonio acerca de los siguientes extremos, sin que en lo omitido haya nada que lo limite ni condicione:-----

"....."Artículo 13º.- La Sociedad será regida, gobernada y representada por la Junta General y por el Consejo de Administración o los Administradores"....."

"....."Artículo 19º.- La dirección, administración y representación de la Sociedad corresponderá al Consejo de Administración"....."El Consejo de Administración ejercerá los actos de administración y dominio, relativos a los negocios y bienes sociales y todos los de dirección y gobierno necesarios para su marcha y desarrollo"....."En su consecuencia ostentará, éntre otras, las siguientes facultades:"....."k).- Agrupar, segregar, parcelar, dividir, hacer declaraciones de obra nueva, sujetar al régimen de propiedad horizontal, y -

en general, realizar en los inmuebles sociales cuantos actos puedan provocar asientos registrales, solicitando su extinción y cancelación, y para ello, instar la tramitación de toda clase de expedientes, otorgar los documentos públicos y privados y actas de notoriedad de todo tipo"....."

"....."Artículo 24º.- No obstante lo establecido en el artículo 19º de los Estatutos Sociales, la Junta General de Accionistas podrá acordar que la dirección, administración y representación de la Sociedad sea encomendada a uno o varios Administradores, máximo de cuatro, a quien o a quienes como órgano social no colegiado, les serán atribuidas todas las facultades comprendidas en el ámbito del giro y tráfico de la empresa y, de forma particular, las que se preveen en el artículo 19º de los Estatutos"....."-----

Concuerda con su original a que me remito.-----

Me asevera el señor compareciente la vigencia del cargo y que no han variado ni la capacidad ni las circunstancias estatutarias de la Entidad que representa.-----

Y teniendo a mi juicio, conforme interviene, la capacidad legal necesaria para lo expresado,-----

----- EXPONE: -----

I.- Que la Entidad que representa, adquirió por el título que se dirá, la siguiente finca:-----

Parcela de terreno integrada por el solar 12, del plano de Ordenación comprensiva del Estudio de Detalle de la Ur-

banización del Plan Parcial de Son Vallori y Son Borrás, en este término, de cabida cuatrocientos cincuenta y siete metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, lindante: al frente, en línea recta de dieciseis metros, calle Francisco Fiol y Juan, hoy Anselm Turmeda; derecha, entrando, en recta de 26,50 metros; solar 11; por la izquierda, solar 13; y por fondo, en línea quebrada en dos frentes, con zona verde y en otro, solar 16.-----

TITULO.- La adquirió por compra a la "Urbanizadora Alcázar, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario que fué de esta ciudad, Don Manuel López Leis, en fecha 30 de Enero de 1.988.-----

INSCRIPCION.- Lo está al folio 136, del tomo 2.164 del Archivo; libro 391 de Palma VI, finca 22.726, inscripción primera.-----

II.- Que por escritura de fecha doce de Enero de mil novecientos noventa, autorizada por mí, como sustituto de D. Jaime Cerdó Serra, el compareciente, en la representación que ostenta, procedió a -----

1.- Declarar la obra nueva en construcción, en dicho solar de un edificio compuesto de diez plantas superpuestas denominadas de inferior a superior, sótano segundo, sótano primero, planta baja y pisos primero al sexto, inclusivos, más ático.-----

2.- Constituir el total inmueble resultante de tales -----



1F2412871

CLASE 7ª

solar y edificación, en régimen de propiedad horizontal, describiéndose sus partes determinadas bajo los números UNO al CINCUENTA Y CINCO de orden, entre ellas, las siguientes:-----

A) NUMERO ONCE DE ORDEN.- Espacio de aparcamiento de vehículo del sótano primero, señalado con el número 11, de cabida unos 8 m2, cuyos lindes, mirando desde la calle Anselm Turmeda, son: por frente, aparcamiento 15; por la derecha, el 10; por la izquierda y fondo, zona de paso. Su cuota 0,4156 %.

B).- NUMERO QUINCE DE ORDEN.- Espacio de aparcamiento de vehículo del sótano primero, señalado con el número 15, de cabida unos 13 m2, cuyos lindes, mirando desde la calle Anselm Turmeda, son: por frente, paso: derecha, paso y escalera? fondo, aparcamientos 9, 10 y 11? y por la izquierda, rampa. Radica en sótano primero, y le corresponde una cuota de 0,2877 %.

C).- NUMERO TREINTA Y SEIS DE ORDEN.- Espacio de aparcamiento del sótano segundo, señalado con el número 31, de cabida unos 12,02 m2; cuyos lindes, mirando desde la calle Anselm Turmeda, son: por frente, zona

de paso y escalera general? izquierda, rampa; de derecha, zona de paso y caja de escaleras; y por fondo, aparcamientos 20, 21 y 22. Su cuota 0,2877%. ---

D).-NUMERO CUARENTA Y UNO DE ORDEN.- Local de negocio de la planta baja señalado con la letra A, de cabida unos 145,94 m2, más 12,54 m2 de altillo, con acceso directo por la calle Anselm Turmeda, mirando de la cual, limita: por frente, con ella, rampa y escalera de bajada a sótanos; izquierda, rampa y como el total inmueble? por fondo, extracción sótanos y patio de su exclusivo uso; y por la derecha, zaguan, escaleras, ascensor, exutorio sótano, local B de la misma planta y en una pequeña parte, como el linde fondo del solar. Le es inherente el uso exclusivo del patio posterior de esta planta de unos 20,66 m2, recayente a su fondo-izquierda. Su cuota 4,9552 %.

E).- NUMERO CUARENTA Y DOS DE ORDEN.- Local de negocio de la planta baja señalado con la letra B, de unos 170,56 m2, con acceso directo desde la calle Anselm Turmeda, mirando desde la cual, linda: por frente, con la misma y en parte escalera y hall de bajada a sótanos; por la derecha y fondo, como el total inmueble? y por la izquierda, zaguan y local A de la misma planta. Limita además por su fondo-izquierda, con conducto extracción de garaje. ---

Su cuota 5,7544%. - - - - -

F).- NUMERO CUARENTA Y TRES DE ORDEN.- Vivienda del

piso primero, pue-ra A, con acceso por el zaguan -

general del edificio, su escalera y dos ascensores,

sin numerar en la calle Anselm Turmeda. Mide una su-

perficie aproximada de 130 m2, y sus lindes, mirando

desde la citada calle, son: por frente, vuelo de la

misma; derecha, como el total inmueble; por fondo,

terrazza de su exclusivo uso; y por la izquierda, caja

de escaleras, hueco de ascensor y vivienda B de igual

planta.-----

Le es inherente, el uso exclusivo de una terraza -

posterior descubierta de unos 72 m2, lindante: por -

frente, dicha vivienda A; derecha y fondo, como el -

total inmueble; y por la izquierda, terraza de la -

vivienda B de la misma planta; lindando, además por

fondo-izquierda con exutorio. Su cuota 5,2589 %. ----

G).- NUMERO CUARENTA Y CUATRO DE ORDEN.- Vivienda -

letra B del piso primero, con acceso por el zaguan -

general del edificio, sin numerar en la calle Anselm

Turmeda, su escalera y dos ascensores, Mide una su-

perficie de unos 130 m2, y sus lindes, mirando desde

la calle Anselm Turmeda, son: por frente, con su -

vuelo; izquierda, como el total inmueble; por fondo,

terrazza de su exclusivo uso; y por la derecha escalera

ascensor y vivienda A de igual planta. - - - - -

Le es inherente, el uso exclusivo de una terraza posterior de unos 105,62 m², cuyos lindes mirando desde la citada calle, son: por frente, con la vivienda a que es inherente; izquierda, como el total inmueble; por fondo, patio, exutorio y conductos de extracción; y por la derecha exutorio y terraza de la vivienda del mismo piso letra A. Su cuota 5,2589%. - - - - -

En la propia escritura se fijaren las normas reguladoras de la comunidad, contenidas en un pliego incorporado a tal instrumento. - - - - -

III.-Que en el proyecto de dicho edificio, se han realizado las siguientes modificaciones, ejecutándose las obras de construcción del mismo, teniendo en cuenta las mismas:- - - - -

- A).- En sótano segundo, el espacio o zona previsto para el aparcamiento 31, se destina a foso o hueco de ascensor y maquinaria de este último, todo ello privativo del local bajos A, que como se verá también se desarrolla en piso primero y sótano primero.-----
- B).- En sótano primero, la zona donde debía existir el aparcamiento 15, se destina a hueco de ascensor, hall y espacio privativos del expresado local bajos A.



CLASE

a
ha
da
la
y
p
de
A
q
te
de
g
p
er
le
di



1F-2412872

CLASE 7ª

C).- En planta baja, una porción del local B, ha pasado a formar parte del local A y a tal efecto el primero ha visto disminuida su superficie y el segundo aumentada su área. Asimismo en esta planta se ha procedido a la instalación de una escalera de subida al piso primero y un ascensor de subida al primer piso y bajada al sótano primero, ambos en el interior del propio local A.---

D).- En piso primero, la zona o espacio ocupado por las viviendas originariamente proyectadas del mismo letras A y B, se destinan a local, anejo a los bajos A, con el que se comunica interiormente por escalera y ascensor, teniendo asimismo este local del primer piso, una puerta de comunicación con la escalera y ascensores del zaguan general del total inmueble.-----

E).- Y en piso segundo es de notar que el ascensor privativo e interior del local bajos A, sobresale en el patio interior de dicho piso.-----

IV.- Y que con estos antecedentes, a fin de armonizar la realidad jurídico-registral del inmueble y de las distintas partes determinadas afectadas por las reformas e modificaciones aludidas, con la física, conforme usa,

OTORGA: - - - - -

A).- SEGREGACION.-del local B de la planta baja • En-
tidad cuarenta y dos de orden, descrita bajo la letra
E) del segundo exponendo, se segrega la siguiente por-
ción, destinada a agruparse mas adelante: - - - - -
Local de la planta baja, número cuarenta y dos-B de -
orden, que mide 36,81 m2, lindante, mirando desde la
calle Anselm Turmeda: por frente, con hall y escalera
de bajada a los sótanos desde el zaguan? derecha, resto
del local bajos B? izquierda, local bajos A? y por fondo,
como el total inmueble y exuterio sótans. - - - - -

Se le atribuye una cuota de 1,1900 por ciento. - - -

Su valor: DOS MILLONES DOSCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS

B).- DESCRIPCION DE RESTO. - Tras causada la anterior -
segregación, la parte CUARENTA Y DOS DE ORDEN • local -
bajos B, queda con la siguiente descripción: - - - - -

NUMERO CUARENTA Y DOS DE ORDEN.- Local de negocio de la
planta baja, señalado con la letra B • recayente a mano
derecha mirando desde la calle Anselm Turmeda, por la
que tiene acceso directo. Mide una superficie aproximada
de ciento treinta y tres metros, setenta y cinco decime-
tres cuadrados, lindante, visto de la aludida vía: por
frente con la misma, y en pequeña parte, hall de escalera
del sótano? por la derecha y fondo, como el total inmueble?
y por la izquierda, con porción segregada, que pasará a
formar parte del local bajos A. - - - - -

Se l
C).-
En a
diant
mismo
desti
31),
yB))
ser
el a
a fo
se p
ONCE
CUAR
1 En
letr
A) d
dete
de l
desc
NU
Pa
prim
En
tier
dest

Se le asigna una cuota de 4,5644 por ciento.-----

C).- AGRUPACION.!-------

En atención a la ampliación de dicho local bajos A, mediante la porción segregada del B, de desarrollarse el mismo también en: sótano segundo, (ocupando con el aludido destino, la zona inicialmente prevista para el aparcamiento

31), piso primero, (donde ocupa el área de las viviendas A y B) y sótano primero, donde ocupa la zona de lo que debía ser el aparcamiento 15, y habida cuenta asimismo de que el aparcamiento 11 del sótano primero, se engloba y pasa a formar parte también como anejo al propio local bajos A?

se practica la agrupación de las originarias Entidades - ONCE, QUINCE, TREINTA Y SEIS, CUARENTA Y UNO, CUARENTA Y TRES,

CUARENTA Y CUATRO y la porción segregada del local bajos B 1 Entidad CUARENTA Y DOS-B de orden, descritas bajo las

letras A), B), C), D), F) y G del expositivo II y la letra A) del otorgamiento, formando con todo ello una sola parte

determinada, cuya inscripción solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, bajo único número, conforme a la siguiente

descripción:-----

NUMERO CUARENTA Y UNO DE ORDEN -----

Parte determinada que se desarrolla en planta baja, piso primero y sótanos primero y segundo.-----

En planta baja, mide 182,75 m2 y 12,54 m2 de altillo, -

tiene acceso directo desde la calle Anselm Turmeda y se -

destina a local, lindando visto de la propia calle: ---

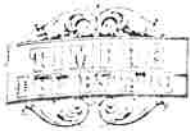
frente con ella, rampa de bajada a los sótanos y escalera y hall de descenso a los sótanos desde el zaguán general del edificio; por la izquierda, como el total inmueble y dicha rampa; por fondo, como el total inmueble, patio de su exclusivo uso y conductos de extracción y ventilación; y por la derecha, con zaguán, escalera, ascensor y local bajos B.---

En piso primero, donde ocupa toda la planta, salvo la zona destinada a escalera, ascensores y hall generales del edificio, mide 260 m² aproximadamente, tiene un portal de comunicación con dicha escalera y ascensores generales del edificio, y mirando de la calle Anselm Turmeda, linda: por frente, con su vuelo; por la derecha e izquierda, como el total inmueble; por fondo, terraza posterior, e interiormente por frente, fondo, derecha e izquierda, con núcleo formado por los elementos comunes de intercomunicación vertical de plantas sea la escalera, los dos ascensores y hall. ---

Dicho primer piso se destina a local. ---

En sótano segundo, ocupa unos 12,02 m², destinados a foso y maquinaria de ascensor, lindando, mirando de la calle Anselm Turmeda: por frente, zona de paso y escalera general; izquierda, rampa; derecha, zona de paso y caja de escaleras; y por fondo, aparcamientos 20, 21 y 22. ---

Y en sótano primero, mide 21 m², destinados a aparcamiento señalado con el número 11, ascensor, hall y espacio libre; todo lo cual, mirando de la calle Anselm Turmeda, colinda: ---



1F2415349

CLASE 7.^a

por frente, escalera y paso; izquierda, rampa y -
paso; derecha, aparcamiento 10, paso y escalera? y
por fondo, zona de paso y aparcamientos 9 y 10. A esta
planta se accede desde los niveles superiores de la
propia Entidad a través de dicho ascensor, y asimismo
en forma peatonal y rodada, mediante rampa de comuni-
cación de los sótanos primero y segundo, la que -
comunica el primero con la calle Anselm Turmeda y
las demás zonas de paso implantadas en las propias
plantas subterráneas.

Para la comunicación vertical de los distintos -
niveles de esta Unidad, existe un ascensor con parada
en sótano primero, planta baja y primer piso, y una
escalera que va desde los bajos al primer piso. ---

ANEXIDADES: - - - - -

Se atribuye como inherente a estas partes determi-
nadas, en uso exclusivo: - - - - -

Un patio posterior a nivel de planta baja, recayente
a su fondo-izquierda, de cabida 15,92 m² (no por tanto
20,66 m², como se reflejó en la escritura de parcela-
ción horizontal, practicándose a tal efecto, la oportuna