

7J2704130

05/2006

Victor Alonso-Cuevillas Sayrol
NOTARIO
Avda. Alejandro Rosselló, 26 Entlo
Tel. 971 77 45 35
Fax. 971 46 76 61
07002 Palma de Mallorca

NUMERO CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES. _____

En Palma de Mallorca, mi residencia, a veintisiete de Octubre de dos mil seis. _____

Ante mi, VICTOR ALONSO-CUEVILLAS SAYROL,
Notario del Ilustre Colegio de Baleares y al efecto
de otorgar escritura de DECLARACION DE OBRA NUEVA EN
CONSTRUCCION Y ESTABLECIMIENTO DE REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL, _____

COMPARECE: _____

DON PEDRO CERDA SEGUI, mayor de edad, vecino
de Palma, domiciliado en camí de Sarría 8. 07010,
casado, con D.N.I. 43-032.834H. _____

El señor compareciente a quien identifico
por su expresado documento de identidad, concurre a
este acto, exclusivamente, como Administrador solido-
dario, en nombre y representación de la entidad Mer-
cantil "BLANC I BLANC PROMOCIONS, S.L.", de duración
indefinida, domiciliada en esta ciudad, camí de Sa-
rriá 8, 07010, con C.I.F. B 57237901, constituida en
escritura de fecha 12 de Noviembre de dos mil tres,



autorizada por el que fué Notario de esta ciudad, Don Emilio Rosselló García, inscrita en el Registro Mercantil de Mallorca al tomo 2019, liro 0, folio 57, hoja PM 45362, inscripción 1ª. _____

Me justifica su cargo mediante exhibición de copia autorizada de la escritura fundacional, de la que resulta su nombramiento por tiempo indefinido, con las facultades inherentes al cargo, entre ellas las de hacer declaraciones de obra nueva y someter al régimen de propiedad horizontal, por lo que le juzgo a mi juicio y bajo mi responsabilidad con capacidad para este acto, de lo que doy fé. _____

Me asegura la plena vigencia de su cargo, así como que no ha variado la capacidad ni circunstancias estatutarias de su representada. _____

Y teniendo a mi juicio, conforme interviene, la capacidad legal necesaria para este acto, _____

EXPONE: _____

I.- Que la entidad que representa, mediante escritura de fecha veintisiete de Octubre de dos mil seis, autorizada por el Notario infrascrito, adquirió por cesión a su favor otorgada por parte de Don Jaime García Ruiz Guasp, la siguiente finca: _____

Urbana. Porción de terreno comprensiva de

7J2704131

05/2006

los lotes 22 y 23 de la manzana B del plano de la urbanización Son Serra Parera, pago La Real, en término de esta ciudad. Mide aproximadamente 434,84 m2, lindante: por frente u Oeste, calle Coronel Beorlegui; por la izquierda, entrando o Norte, calle Reina Sança de Napolis; por la derecha solar 24 de la misma manzana; y por fondo, solar 21 de igual manzana.

Su valor: 550.000 EUROS

Catastro.= Uno a esta matriz fotocopia del último recibo de IBI, siendo su referencia catastral 9333901-DD6893C-0001-Y-J.

Datos registrales.= Dicho título adquisitivo se encuentra pendiente de inscripción, estándolo a nombre del anterior propietario al tomo 4.026, libro 825 Sección VI, folio 177, finca 55.158.

II.= Y que con estos antecedentes, conforme interviene.

OTORGA:

A).= DECLARACION DE OBRA NUEVA EN FASE DE CONSTRUCCION.



Declara que la Entidad que representa, al amparo de la licencia municipal que se dirá, está promoviendo al construcción sobre el solar descrito en el expositivo I, la siguiente edificación, cuya inscripción por accesión, solicita del Sr. Registrador de la Propiedad:_____

Edificio plurifamiliar entre medianeras, señalado con el número 12 de la calle Coronel Beorlegui y con el 2 de la calle Reina Sança de Napolis, de esta ciudad, retranqueado unos tres metros de la alineación de dichas vias, compuesto de cuatro plantas superpuestas denominadas de inferior a superior, semisótano, planta baja y pisos primero y segundo, de las siguientes características constructivas:_____

La planta semisótano, mide 100,87 m2. construidos y consta de un solo local que forma parte del de la planta baja, por el que tiene su único acceso mediante escalera interior._____

La planta baja tiene una superficie construida de 281,93 m2, mas 5,59 m2. de terrazas cubiertas y comprende: un local con altillo y desarrollado asimismo en semisótano, con fachada a las dos calles, por las que tiene acceso independiente a través de la zona de retranqueo adyacente al mismo;

Palma G.	
Libro	825
Folio	133
Fecha	5/1/08
Valor	69
Doc.	-

7J2704132

05/2006

y en fachada unicamente a la calle Reina Sança de Napols, el zaguán general del edificio con escalera de subida a los pisos y compartimentos para R.I.T.I y contadores electricos, (comunicado mediante paso con dicha vía) y dos viviendas E y F, con acceso por el propio zaguán. _____

Y cada uno de los pisos primero y segundo, de 274,42 m² y 29,76 m². de terrazas cubiertas, disponen de caja de escaleras y cuatro viviendas identificadas con las letras A, B, C y D, con fachada la primera a la calle Coronel Beorlegui, las dos últimas a Reina Sança de Napols y la B a las dos calles.

La cubierta del piso segundo comprende la coronación de la caja de escaleras que mide 14,08 m², estando el resto distribuido en cuatro terrazas para el servicio de las viviendas A, B, C y D, todas del piso segundo y otra porción de azotea comunitaria de acceso a las cuatro restantes. _____

Junto al paso peatonal que comunica la calle Reina Sança de Napols con el zaguán, se sitúan los



contadores de agua y gas. _____

Goará de los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, telecomunicaciones y portero automático. _____

La parte de solar no ocupada por la edificación a nivel de planta baja, se destina a: patio posterior (distribuido en dos porciones, con acceso por las viviendas de los bajos) y en zona de retranqueo adyacente a las dos calles a terrazas y accesos. _____

Valoración. Se valoran las obras una vez concluidas en 635.000 euros. _____

LICENCIA MUNICIPAL / CERTIFICACION TECNICA. -

A los efectos oportunos me entrega el competente e incorporo a esta matriz para que de ella forme parte integrante, ejemplar de la licencia municipal de obras para llevar a cabo el edificio declarado y certificación librada por el Arquitecto Don Jaime Garcia Ruiz Guasp, cuya firma legitimo, de la que se desprende que la descripción dada en esta escritura a la obra nueva declarada, coincide plenamente con el proyecto que mereció tal licencia. _____

B). = ESTABLECIMIENTO DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. _____

7J2704133

05/2006

Constituye el total inmueble conformado por la parcela descrita en el primer exponendo y la obra nueva declarada en la precedente letra A) del otorgamiento, en régimen de propiedad horizontal, a tenor de lo previsto en la Legislación Hipotecaria y la de Propiedad Horizontal y a tal efecto, practica las siguientes determinaciones:_____

1. = DESCRIPCION DE PARTES DETERMINADAS. _____

Son sus partes determinadas susceptibles de aprovechamiento horizontal independiente, las siguientes:_____

NUMERO UNO DE ORDEN.= Local de negocio desarrollado en semisótano, planta baja y altillo, comunicados dichos planos mediante escaleras interiores privativas. Tiene fachada a las calles Coronel Beorlegui y Reina Sança de Napols, por las que se accede a la planta baja del mismo a través de la zona de retranqueo adyacente de su exclusivo uso; mide una superficie construida de 100,87 m2, en semisótano y 139,63 m2, en planta baja con altillo, y sus lindes,



Palma de Mallorca
4255
1051
164
68058
10

mirando desde la calle Coronel Beorlegui, son:——

En semisótano: por frente, fondo e izquierda, contraterreno de solar del total inmueble y por la derecha, como la íntegra finca.——

Y en planta baja con altillo: por frente, calle Coronel Beorlegui, mediante zona de retranqueo de su exclusivo uso; por la izquierda, calle Reina Sança de Napolis, mediante zona de retranqueo de su exclusivo uso y en parte, vivienda F de su planta; por fondo, dicha vivienda F de su planta y en parte (su altillo), con patio de esta última vivienda a la que tiene ventana; y por la derecha, como el total inmueble.——

Le es inherente el uso exclusivo de una porción de la zona de retranqueo a nivel de planta baja, destinada a terraza y acceso, de unos 78,06 m2. lindante mirando desde la calle Coronel Beorlegui: por frente con ella; izquierda, calle Reina Sança de Napolis; por la derecha, como el total inmueble y el local que nos ocupa; y por fondo, el propio local y zona de retranqueo situada frente a la vivienda bajos F.——

Le corresponde una cuota del 16,36%. ✓

NUMERO DOS DE ORDEN.= Vivienda letra E de la

7J2704134

05/2006

planta baja, con fachada a la calle Reina Sança de Napolis, por la que tiene acceso a través de paso que dirige al zaguán de los bajos y este último vestibulo. Mide una superficie construida de 68,35 m2, mas 3,47 m2. de terraza cubierta y sus límites, mirando desde dicha vía, son: por frente, con ella, mediante zona de retranqueo de su exclusivo uso; por fondo, porción de patio de su exclusivo uso, vivienda F de su planta y en pequeña parte, porción de patio de uso exclusivo de dicha vivienda bajos F; por la izquierda, solar 21; y por la derecha, zaguán del edificio y la expresada vivienda F.

Le es inherente el uso exclusivo de:_____

La zona de retranqueo situada a su nivel, entre su fachada y la calle Reina Sança de Napolis, destinada a terraza, de unos 17,27 m2. lindante: por frente, dicha calle; fondo, la vivienda que nos ocupa; derecha, paso que dirige al zaguán e izquierda, igual que la vivienda._____

Y una porción de patio posterior a su nivel,



debidamente delimitada a la que tiene salida, de unos 20,76 m², lindante, mirando de la calle Reina Sança de Napols: por frente la vivienda que nos ocupa; izquierda, igual que la vivienda; derecha, porción de patio de la vivienda bajos F; y por fondo, con solar 24.

Le corresponde una cuota del 9,24.%. ✓

NUMERO TRES DE ORDEN.= Vivienda letra F de la planta baja, con fachada a la calle Reina Sança de Napols, por la que tiene acceso a través de paso que dirige al zaguán de los bajos y este último vestibulo. Mide una superficie construida de 53,93 m², mas 2,12 m². de terraza cubierta y sus límites, mirando desde dicha vía, son: por frente, con ella, mediante zona de retranqueo de su exclusivo uso, escalera de subida a los pisos y vivienda E de igual planta; por fondo, porción de patio de su exclusivo uso y altillo del local uno de orden; por la derecha, esta último local; e izquierda, con zaguán general del edificio y escalera, mas vivienda E de igual planta y entrada.

Le es inherente el uso exclusivo de: _____

La zona de retranqueo situada a su nivel, entre su fachada y la calle Reina Sança de Napols,

Palma 11
4253
1051
125
6806
19

7J2704135

05/2006

destinada a terraza, de unos 10,36 m2. lindante: por frente, dicha calle; fondo, la vivienda que nos ocupa; izquierda, paso que dirige al zaguán y derecha, zona aneja al local bajos uno de orden.

Y una porción de patio posterior a su nivel, debidamente delimitada a la que tiene salida, de unos 10,65 m2, lindante, mirando de la calle Reina Sança de Napolis: por frente la vivienda que nos ocupa y en pequeña parte la vivienda bajos F; izquierda, porción de patio de la vivienda bajos F; derecha, la vivienda que nos ocupa y altillo del local uno de orden; y por fondo, con solar 24.

Le corresponde una cuota del 7,14%.

NUMERO CUATRO DE ORDEN.= Vivienda letra A del piso primero, con fachada a la calle Coronel Beorlegui y acceso por la de Reina Sança de Napolis, a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 68,76 m2, mas 7,14 m2. de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de la calle Coronel Beorlegui: por



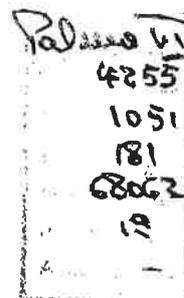
Handwritten notes in a rectangular box:
Palma 41
4235
1081
178
68061
10

frente, con vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma; derecha, como el total inmueble; por la izquierda, caja de escaleras, patinejo y vivienda B de igual planta; por fondo, caja de escaleras, vuelo de patio de los bajos y patinejo de conductos extracción. Limita además por frente, en pequeña parte, con dicha vivienda letra B y por la izquierda, con la D

Le corresponde una cuota del 9,05.%

NUMERO CINCO DE ORDEN.= Vivienda letra B del piso primero, con fachada a las calles Coronel Beorlegui y Reina Sança de Napols e ingreso por esta última, a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 66,30 m², mas 7,48 m². de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de la calle Coronel Beorlegui: por frente, con vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma; izquierda, descubierto de zona de retranqueo junto a la calle Reina Sança de Napols; por fondo, hall de planta y vivienda C de igual planta; y por al derecha, vivienda A de su piso. Limita además parcialmente por fondo, dicha vivienda A y por la izquierda, la C.

Le corresponde una cuota del 8,75.%



7J2704136

05/2006

Palma 1
4255
1051
184
68063
18



NUMERO SEIS DE ORDEN.= Vivienda letra C del piso primero, con fachada a la calle Reina Sança de Napols, por la que tiene acceso a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 37,17 m2. mas 6,78 m2. de terraza cubierta siendo sus límites mirando de la calle citada: por frente, con vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma; derecha, vivienda B de igual planta; izquierda, vivienda D de su piso; y por fondo, esta dos últimas viviendas y hall de escalera comunitario.

Le corresponde una cuota del 5,08%.

NUMERO SIETE DE ORDEN.= Vivienda letra D del piso primero, con fachada a la calle Reina Sança de Napols, por la que tiene su acceso a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 82,31 m2, mas 8,36 m2. de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de dicha vía: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en pequeña parte, vi-

Palma 1
4255
1051
187
68066
18

vienda C de igual planta; por fondo, vuelo de patio de los bajos y en pequeña parte, vivienda A de su piso; y por la derecha, patinejo, escalera del edificio y vivienda C de su piso. _____

Le corresponde una cuota del 10,75%. ✓ _____

NUMERO OCHO DE ORDEN.= Vivienda letra A del piso SEGUNDO, con fachada a la calle Coronel Beorlegui y acceso por la de Reina Sança de Napols, a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 68,76 m², mas 7,14 m². de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de la calle Coronel Beorlegui: por frente, con vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma; derecha, como el total inmueble; por la izquierda, caja de escaleras, patinejo y vivienda B de igual planta; por fondo, caja de escaleras, vuelo de patio de los bajos y patinejo de conductos extracción. Limita además por frente, en pequeña parte, con dicha vivienda letra B y por la izquierda, con la D. _____

Palma 11	
Tercio	4255
Lote	1051
Folio	190
Fines	6805
Inscripción	19
Año	

Le es inherente el uso exclusivo de una porción de azotea superior, debidamente delimitada con acceso por la escalera general y porción de azotea comunitaria. Mide unos 46,54 m². y sus lindes miran-

7J2704137

05/2006

do desde la calle Coronel Beorlegui, son: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en parte, tejadillo de terraza cubierta eel piso segundo A; por la derecha, como el total inmueble; por la izquierda, terraza de la vivienda piso segundo B y en parte, porción de azotea comunitaria; y por fondo, en dos frentes, con dicha porción de azotea comunitaria y conducto extracción de humos y gases del local.

Le corresponde una cuota del 9,05%.

NUMERO NUEVE DE ORDEN.= Vivienda letra B del piso segundo, con fachada a las calles Coronel Beorlegui y Reina Sança de Napols e ingreso por esta última, a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 66,30 m2, mas 7,48 m2. de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de la calle Coronel Beorlegui: por frente, con vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma; izquierda, descubierta de zona de retranqueo junto a la calle Reina Sança de Ma-



Palma de Mallorca
4255
1051
193
68066
10

pols; por fondo, hall de planta y vivienda C de igual planta; y por al derecha, vivienda A de su piso. Limita además parcialmente por fondo, dicha vivienda A y por la izquierda, la C. _____

Le es inherente el uso exclusivo de una porción de azotea superior, debidamente delimitada con acceso por la escalera general y porción de azotea comunitaria. Mide unos 46,79 m². y sus lindes mirando desde la calle Coronel Beorlegui, son: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en parte, tejadillo de terraza cubierta eel piso segundo B; por la derecha, porción de azotea de la vivienda piso segundo A; izquierda, descubierta de zona de retranqueo adyacente a la calle Reina Sança de Napols; y por fondo, mediante quebrada de tres segmentos, con porción de azotea comunitaria. _____

Le corresponde una cuota del 8,75%. _____

➔ NUMERO DIEZ DE ORDEN.= Vivienda letra C del piso segundo, con fachada a la calle Reina Sança de Napols, por la que tiene acceso a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mide una superficie construida de 37,17 m². mas 6,78 m². de terraza cubierta siendo sus límites mirando de la calle citada: por frente, con vuelo de zona de re-

Palmas 4
4285
1051
AG
6809
18

7J2704138

05/2006



tranqueo adyacente a la misma; derecha, vivienda B de igual planta; izquierda, vivienda D de su piso; y por fondo, esta dos últimas viviendas y hall de escalera comunitario.

Le es inherente el uso exclusivo de una porción de azotea superior, debidamente delimitada con acceso por la escalera general y porción de azotea comunitaria. Mide unos 25,29 m2. y sus lindes mirando desde la calle Reina Sança de Napols, son: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en parte, tejadillo de terraza cubierta del piso segundo C; por la derecha, porción de azotea comunitaria; por fondo, en parte porción de azotea comunitaria y en parte terraza de la vivienda piso segundo D; e izquierda, esta última terraza.

Le corresponde una cuota del 5,08%.

NUMERO ONCE DE ORDEN.= Vivienda letra D del piso segundo, con fachada a la calle Reina Sança de Napols, por la que tiene su acceso a través de paso que dirige al zaguán, este último y su escalera. Mi-



Handwritten notes:
Valencia
6255
1051
199
6808
19

de una superficie construida de 82,31 m², mas 8,36 m². de terraza cubierta, siendo sus límites mirando de dicha vía: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en pequeña parte, vivienda C de igual planta; por fondo, vuelo de patio de los bajos y en pequeña parte, vivienda A de su piso; y por la derecha, patinejo, escalera del edificio y vivienda C de su piso. _____

Le es inherente el uso exclusivo de una porción de azotea superior, debidamente delimitada con acceso por la escalera general y porción de azotea comunitaria. Mide unos 66,74 m². y sus lindes mirando desde la calle Reina Sança de Nàpols, son: por frente, vuelo de zona de retranqueo adyacente a la misma y en parte, porción de uso exclusivo de la vivienda piso segundo C; izquierda, igual que la vivienda; por fondo, porción de azotea comunitaria; y por la derecha, terraza de la vivienda piso segundo C y porción de azotea comunitaria. _____

» Le corresponde una cuota del 10,75%. _____

2.= REGIMEN DE COMUNIDAD. _____

La propiedad horizontal entre las partes determinadas de dicho inmueble se regirá por la Ley sobre la materia en lo no previsto en las siguientes

7J2704139

05/2006

normas de comunidad:_____

1ª.- Son elementos de propiedad común, sin perjuicio de las asignaciones de uso causadas o de su especial adscripción al servicio de algún grupo de partes determinadas: el íntegro solar (tanto en su parte edificada como en la no contruida), los cimientos, fachadas, cubiertas, estructura, zaguán, escalera, instalaciones generales de agua, gas, electricidad, alcantarillado y telecomunicaciones, portero automático y, en general, cuanto exista o se instale en el edificio, sin que su propiedad esté atribuida privativamente a alguna de sus partes determinadas._____



2ª.- Los gastos de todas las cosas, elementos e instalaciones comunes, serán abonados por los dueños de todas las partes determinadas sin excepción, por cuotas, con las siguientes salvedades:_____

a).- Por lo que respecta a los del zaguán y escalera generales del edificio, así como los del portero automatico, serán abonados por los usuarios

por cuotas, quedando por tanto excluido el local de los bajos. _____

b).= Los usuarios de porciones de terraza o patio de los bajos, abonarán la totalidad de sus gastos incluso reparaciones de toda índole, ordinarias o extraordinarias, debiendo atender a su debido cuidado y mantenimiento. _____

c).= Los usuarios de porciones de azotea, abonarán en su caso por cuotas, los gastos de su limpieza, iluminación y reparaciones ordinarias, corriendo las extraordinarias, es decir, las relativas a su entramado o estructura interna e impermeabilización, correrán de cuenta de todos los dueños de partes determinadas, sin exclusión por cuotas. _____

3ª.= La porción de la azotea superior no atribuida privativamente a las viviendas del piso segundo, de unos 67,32 m². será común a todas las viviendas del edificio, sin perjuicio de las instalaciones de servicio de las mismas y del local de los bajos, cuyo dueño podrá acceder a ella para efectuar reparaciones, reposiciones e inspecciones en tal azotea. _____

4ª.= El titular de los bajos con altillo no podrá variar el tipo de ventana que da al patio de

7J2704140

05/2006

la vivienda bajos F. _____

5ª.= Los dueños de todas y cada una de las partes determinadas que en cualquier tiempo integren el total inmueble, quedan expresa e irrevodablemente facultados, así como investidos de los mas amplios poderes para realizar respecto a ellas comunicaciones y operaciones de agrupación, agregación, segregación o división, fijando libremente la superficie, configuración, servicios, accesos y demás características de las resultantes, otorgando unilateralmente las escrituras a que haya lugar con agrupación o distribución de cuotas de comunidad. _____



En igual forma los dueños del local o locales de los bajos, podrán darles el destino que tengan por conveniente (permitido por las Ordenanzas Municipales), abrir y cerrar portales, huecos y escaparates en sus fachadas con vistas a vía pública y colocar a lo largo de ellas y hasta la altura del suelo del primer piso, letreros o anuncios de cualquier clase, así como toldos. _____

6ª.- Los dueños de las viviendas de los bajos E y F, podrán destinarlas, a despachos u oficinas administrativas, pudiendo en tal caso dar acceso a ellas desde la calle Reina Sança, a través de la zona de retranqueo frontal de su exclusivo uso.-----

Hice las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente las de índole fiscal.-----

Asi lo otorga el señor compareciente a quien leo integramente esta escritura, por haber renunciado al derecho que le digo tiene de hacerlo por si, en su contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario, que doy fé, de que a mi juicio, el otorgante tiene capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del mismo, extendiéndose en once folios de serie 7J, números 2717688 y los diez siguientes correlativos en orden.- Sigue/n la/s firma/s del/os compareciente/s. Signado y firmado Victor Alonso-Cuevillas. Rubricado y Sellado.-----

