



Sección IV. Procedimientos judiciales

JUZGADOS DE INCA

JUZGADO DE 1A. INSTANCIA NÚM. 1 DE INCA

20835

Expediente de Dominio. Exceso de Cabida 0000208/2011. Sobre Otras Materias.

EXPEDIENTE DE DOMINIO. EXCESO DE CABIDA 0000208 /2011
Sobre OTRAS MATERIAS

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

AUTO

Juez/MagiStrado-Juez

Sr./A: ANA M. SÁNCHEZ MACÍAS.

En INCA, a Cinco de Octubre de dos mil doce.

HECHOS

PRIMERO.- Por la Procuradora de los tribunales, D^o Lidia Pérez Vicens, obrando en representación de D. Joseph Alberic Fiennes, bajo la dirección letrada de D. Miguel RipioTorres, se presentó escrito instando la incoación de expediente de dominio para inscribir la mayor cabida de la finca descrita en la escritura de compraventa autorizada día 5 de noviembre de 2010 por el notario de Alcudia, D. Bartolomé Bibiloni Guasp, con el n^o 2081 de protocolo, complementada por otra de carta de pago de precio aplazado y cumplimiento de condición suspensiva autorizada por el mismo notario en fecha 31 de diciembre de 2010, con el n^o 2490 de protocolo, alegando en síntesis los siguientes hechos:

1.- Que el promotor del Expediente de Dominio, D. Joseph Alberic Fiennes, es pleno propietario de la finca que se describe seguidamente:

“Rústica.- Edificio destinado a vivienda unifamiliar aislada con edificio anexo y piscina, consta de planta sótano, planta baja y planta piso.

Se halla sobre una porción de tierra, secano, llamada El Rafalet, sita en término municipal de Campanet, (realmente es una sola finca que está formada por la parcela 2 del polígono 10 de Campanet, y por la parcela 18 del polígono 8 de Pollença). Mide treinta y cuatro hectáreas, treinta y nueve áreas, cincuenta y cinco centiáreas (343.955 m2) de los cuales veinte hectáreas, noventa y ocho áreas, nueve centiáreas (209.809,00) están en término municipal de Campanet; y trece hectáreas, cuarenta y ocho áreas, Sesenta y seis centiáreas (134.866,00) están en término municipal de Pollença; si bien, según reciente medición, la total finca tiene una superficie de cincuenta y tres hectáreas, ocho áreas, ochenta y seis centiáreas, manteniéndose inalterada la cabida de la parte de finca sita en Campanet o parcela 2 del polígono 10, siendo la cabida de la parte de finca sita en Pollença o parcela 18 del polígono 8 de treinta y dos hectáreas, diecisiete áreas, noventa y siete centiáreas.

Le pertenece por compra a la entidad HERITGE PROPOERTY INVESTMENTS LIMITED mediante escritura autorizada por el notario de Alcúdia, D. Bartolomé Bibiloni Guasp, día 5 de noviembre de 2010 con n^o de protocolo 2081, complementada con otra carta de pago y cancelación de condición suspensiva otorgada por la entidad vendedora día 31-12-2010 ante el mismo notario, n^o protocolo 2490.

Dicha finca está inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Inca n^o 2 al tomo 3981, libro 133 de Campanet, folio 218, finca 4612.

2.- Que dada la ubicación de la referida finca sobre dos términos municipales distintos (Campanet y Pollença), el notario autorizante de escritura de compraventa, en fecha 29 de diciembre de 2010 hizo constar en la misma, mediante Diligencia, la siguiente aclaración descriptiva de la finca originaria:

“Como se ha hecho constar en el expositivo I, la finca originaria está formada por la parcela

2 del polígono 10, de Campanet, que es la que tiene la edificación descrita en el expositivo

I, y por la parcela 18 del polígono 8 de Pollença, que no tiene edificación alguna. En consecuencia, se procede, por la presente a la





actualización de los linderos, de acuerdo con las certificaciones catastrales citadas, y se da nueva redacción a la finca originaria, una vez realizado el exceso de cabida, en dos porciones, las formadas por cada una de las parcelas citadas, que en conjunto forman una sola finca y cuya redacción es lo siguiente:

1.- Parcela 2, del Polígono 10 de Campanet.

a) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- RÚSTICA.- Edificio destinado a vivienda unifamiliar aislada con edificio anexo y piscina, consta de planta sótano, planta baja y planta piso. Mide: Tiene una superficie construida total de ochocientos cincuenta metros, tres décimos cuadrados de vivienda propiamente dicha, más ciento veinte metros cuadrados de terrazas. Ciento veintinueve metros, noventa y siete décimos cuadrados del edificio anexo y otros ciento veinte metros cuadrados de piscina: de los cuales ciento noventa y siete metros, noventa y tres décimos cuadrados construidos están en planta sótano; cuatrocientos cincuenta y cuatro metros, treinta y dos décimos cuadrados construidos, más ciento veintitrés metros cuadrados de terrazas, ciento veintinueve metros, noventa y siete décimos cuadrados del edificio anexo y otros ciento veinte metros cuadrados de piscina están en la planta baja; y ciento noventa y siete metros, setenta y ocho décimos cuadrados construidos están en planta piso. Siendo la superficie total ocupada por la construcción, sobre el terreno de ochocientos veintisiete metros, veintinueve décimos cuadrados. La planta sótano consta de aljibe, sala de máquinas, coladuría y trastero; la planta baja consta de entrada, sala de estar, comedor, cocina y aseo; y la planta piso consta de tres dormitorios, tres baños y un despacho. Las tres plantas están intercomunicadas mediante una escalera interior. El total edificio se halla cubierto por tejado.

Se halla sobre una porción de tierra, secano, llamada El Rafalet, sita en término municipal de Campanet, esta formada por la parcela 2 del polígono 10, de Campanet, Mide veinte hectáreas noventa áreas, ochenta y nueve centiáreas (209.089 m²). Linda: Norte, con tierra de herederos de Mateo Bannasar, (hoy con la parcela 18 del polígono 8, de Pollença que forma la misma finca registral con esta parcela); Sur, con finca segregada, (hoy parcela 284 del polígono 10 de Campanet, propiedad de la entidad Micorazón, S.L.); Este, con predio Can Sin, (hoy con la parcela 18 del polígono 5 de Pollença propiedad de la entidad Can Sió de les Coves, S.L.); y Oeste, con propiedad de herederos de Mateo Bannasar y Maria Magdalena Martorell (hoy con las parcelas 17 y 175 del polígono 10 de Campanet, propiedad de D. Pedro Rotger Martorell y D. Miguel Servera Blanes, respectivamente.

2.- Parcela 18, del polígono 8 de Pollença:

Porción de tierra, secano, llamada El Rafalet, (también conocida por Rafaleta) sita en término municipal de Pollença, está formada por la parcela 18 del polígono 8, de Pollença, mide treinta y dos hectáreas, diecisiete áreas, noventa y siete centiáreas (321.797 m²). Linda: Norte, con tierra de herederos de Mateo Bannasar, (hoy con la parcela 3 del polígono 8, de Pollença propiedad de la entidad Arrendamientos Turísticos Ameses, S.L.); Sur, con finca segregada, (hoy con la parcela 2 del polígono 10 de Campanet que forma la misma finca registral con esta parcela); Este, con predio Can Sió, (hoy con la parcela 18 del polígono 5 de Pollença propiedad de la entidad Can Sió de les Coves, S.L.); y Oeste, con propiedad de herederos de Mateo Bannasar y María Magdalena Martorell, (hoy con la parcela 3 del polígono 8, de Pollença propiedad de la entidad Arrendamientos Turísticos Ameses, S.L.).

2.- Que parte de la finca que radica en el término municipal de Campanet esta catastrada como parcela 2 del polígono 10 del Catastro Rústico de dicho municipio con la referencia catastral 07012A0IO00002000OBI, aun a nombre de la vendedora, Heritage Property Investments Limited, según certificación descriptiva y gráfica unida a los autos.

3.- Que la parte de la finca que radica en el término municipal de Pollensa está catastrada como parcela 18 del polígono 8 del Catastro Rústico de dicho municipio, con la referencia catastral 07042A0O8000180000SW, a nombre de D^o Margarita Calvo Serra, tal y como acreditan la certificación descriptiva y gráfica que obra en autos, si bien ha sido ya solicitado el cambio de dicha titularidad a favor del actual propietario Sr. Fiennes.

Que por parte de la gerencia del catastro se encuentra pendiente de resolución la solicitud de cambio de titularidad catastral.

4.- Que el Sr. Fiennes solo tiene inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad la parte de finca que se ubica en el término municipal de Campanet, siendo dicha inscripción la que obra en el tomo 3981, libro 133 del Ayuntamiento de Campanet, folio 217, inscripción 9^a, vigente de dominio, del Registro de la Propiedad de Inca 2.

Que le fue denegada la inscripción de la parte de la finca que radica en el término municipal de Pollença por no constar inscrito el exceso de cabida que se declaró en el citado título.

SEGUNDO.- Al escrito inicial, además de las referidas escrituras, acompañó los documentos requeridos por al regla 2 del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y, entre ellos, una certificación registral de dominio y descripción de la finca, expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Inca n^o 2 en fecha 16 de febrero de 2012, acreditativa de la inscripción de la parte de finca que radica en el término municipal de Campanet, finca 4612, con IDUFIR n^o 07022000111275.

TERCERO.- En fecha 12 de abril de 2011 por la parte instante se presentó escrito en el que se acompañaba sendos acuerdos del gerente regional del catastro ambos de fecha 2 de marzo de 2011 en los que se acordaba inscribir a nombre del promoverte Sr. Fiennes tanto la



parcela 2 del polígono 10 de Campanet con referencia catastral 07012A010000020000BI y la parcela 18 del polígono 8 de Pollença, con referencia catastral 07042A008000180000SW.

CUARTO.- Admitida a trámite la solicitud presentada por Diligencia de Ordenación 26 de julio de 2011 se acordó citar como.-persona de quien procedían los bienes a Heritage Property Investmens limited; al propio instante del expediente Sr. Fiennes, como persona a cuyo nombre se hallaban catastrados a Arrendamientos Turísticos Amesés S.L, Can Sió de les Coves S.L., Micorazón S.L., Don Pedro Rotger Martorell y D. Miguel Servera Blanes, como dueños de las fincas colindantes y al Ministerio Fiscal, para que dentro del término de diez días pudieran comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera, acordándose así mismo convocar a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción, por el mismo termino y a los mismos fines, mediante edictos que se fijarían en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado y se publicarían en el Boletín Oficial Illes Balears y en el Diario de Mallorca.

QUINTO.- Publicados los edictos y citadas las personas expresadas en la providencia de admisión a trámite de las solicitud, en su domicilio y por edictos dentro del término legal se personó únicamente D. Pedro Rotger Martorell.

SEXTO.- Mediante escrito de fecha 17 de octubre de 2011 la parte promovente acreditó la constitución de hipoteca sobre la finca objeto de expediente a favor de la entidad BARCLAYS BANK PLC e interesó su citación por 10 días de acuerdo con la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria; que así se hizo en fecha 20 de marzo de 2012 sin que dicha entidad haya comparecido en el expediente.

SEPTIMO.- Transcurrido el plazo de las citaciones y de la convocatoria se concedió a los interesados el plazo de seis días para la proposición de prueba, proponiéndose por el solicitante la siguiente: Documental por reproducida, testifical proponiendo los siguientes testigos: D. Francisco Martín Lozano, Christofer Martin Cambell Carter, y Angel Mercé Caldes.

OCTAVO.- Admitidas las pruebas propuestas en el término de diez días, concedido al efecto, se practicaron la prueba testifical admitida en fecha 12 de junio de 2012 con el resultado que obra en autos.

NOVENO.- Transcurrido el término de práctica de la prueba se acordó oír el Ministerio Fiscal y a los interesados sobre las pruebas practicadas con el resultado que obra en autos por término de diez días, informando el Ministerio Fiscal en fecha 19 de junio de 2012 que no se opone a lo solicitado por le promotor del expediente:

DECIMO.- En el presente expediente se han observado todas las prescripciones legales pertinentes.

PARTE DISPOSITIVA

Se declara acreditada y justificada la mayor cabida de la finca descrita en el antecedente de hecho primero de la presente resolución -Finca 4612, inscrita al Tomo 3981, libro 133, folio 218 de Campanet en el Registro de la Propiedad nº 2 de Inca- en treinta y dos hectáreas, diecisiete áreas, noventa y siete centiáreas (321.797 mts2), coincidente con la parte de la misma que se ubica dentro del término municipal de Pollença, cuya descripción consta en la escritura autorizada día 5 de noviembre de 2010 por el notario de Alcudia, D. Bartolomé Bibiloni Guasp, con el nº 2.081 de protocolo y que esta catastrada como parcela 18 del polígono 8 del catastro de dicho termino municipal, sin que haya condena en costas.

Firme que se la presente resolución, líbrese testimonio de la misma para su inscripción en los Registros de la Propiedad de Inca-2 y de Pollença.

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla.

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el Datos de Órgano Judicial en la cuenta de este expediente Datos de Órgano Judicial indicando, en el campo "concepto" la indicación "RecurSo" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación"

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.





Así lo acuerda, manda y firma S.Sª. Doy fe.

EL/LA Datos de Magistrado / Juez / Secretario EL/LA SECRETARIO

Por el presente y en virtud de lo acordado en resolución de esta fecha se notifica a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada.

En INCA, a veinticuatro de Octubre de dos mil doce.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL.

